

**Отказ в предоставлении разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства от 25.12.2024г. № 945-70-6323/4,
по запросу ООО СЗ «Регион Сибири»**

Рассмотрев запрос ООО СЗ «Регион Сибири» 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 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», в части: уменьшения процента расчетного числа легковых автомобилей для определения необходимого количества машино-мест до 8%; уменьшения норматива количество машино-мест до 1; увеличения плотности жилой застройки до 29,6 тыс. кв. м на 1 га; уменьшения минимального расстояния между продольными сторонами зданий и частей зданий при новом строительстве до 19 м, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000026:15153, площадью 3092 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, городская округ город Иркутск, город Иркутск, улица Якоби, земельный участок 2, 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 23 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 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», в части: уменьшения процента расчетного числа легковых автомобилей для определения необходимого количества машино-мест до 8%; уменьшения норматива количество машино-мест до 1; увеличения плотности жилой застройки до 29,6 тыс. кв. м на 1 га; уменьшения минимального расстояния между продольными сторонами зданий и частей зданий при новом строительстве до 19 м, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000026:15153, площадью 3092 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Иркутск, город Иркутск, улица Якоби, земельный участок 2, 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 статье 18 Правил землепользования и застройки части территории города Иркутска, за исключением территории в границах исторического поселения город Иркутск, утвержденных решением Думы города Иркутска от 30 июня 2023 года № 007-20-053687/3 (в редакции решения Думы города Иркутска от 31 мая 2024 года № 007-20-640395/4) расстояние между продольной стороной здания и торцом здания принимается не менее половины высоты здания наивысшей высоты.

В представленной схеме планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 38:36:000026:15153 (далее – Схема) не указаны объекты капитального строительства на смежных земельных участках с кадастровыми номерами

38:36:000026:260, 38:36:000027:3, в связи с чем проверить вышеуказанные требования не представляется возможным.

В примечаниях на Схеме имеется ссылка на ранее согласованный управлением архитектуры и градостроительной политики администрации города Иркутска генеральный план 1-5 очереди строительства от 19 мая 2015 года (далее – генеральный план 1-5 очереди), который в настоящее время не соответствует Схеме в части рассматриваемой жилой блок-секции № 13 со встроенными нежилыми помещениями.

В обосновании на предоставление отклонения от предельных параметров строительства в части увеличения плотности застройки до 29,6 тыс. кв. м указана общая фактическая плотность застройки до 28 тыс. кв. м на 1 га в генеральном плане 1-5 очереди.

Однако в генеральном плане 1-5 очереди данный параметр не указан.

Учитывая, вышеизложенное, представленная Схема не соответствует требованиям технических регламентов.

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.