

**Отказ в предоставлении разрешения на отклонение  
от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции  
объектов капитального строительства от 29.05.2025г. № 945-70-2965/25,  
по запросу Савина Игоря Эдуардовича**

Рассмотрев запрос Савина Игоря Эдуардовича 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 «Предпринимательство», в части: уменьшения минимального расстояния между продольными сторонами зданий и частей зданий при новом строительстве до 10 м, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000020:25096, площадью 2975 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская обл., г. Иркутск, 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 22 мая 2025 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 «Предпринимательство», в части: уменьшения минимального расстояния между продольными сторонами зданий и частей зданий при новом строительстве до 10 м, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000020:25096, площадью 2975 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская обл., г. Иркутск, 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 выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 26 марта 2025 года на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000020:25096 (далее – Земельный участок) расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 38:36:000020:26129 (нежилое здание) площадью 189 кв. м.

В представленной схеме планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 38:36:000020:25096 (далее – Схема) в таблице «Ведомость зданий и сооружений» площадь застройки нежилого здания указана 217,4 кв. м.

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), Земельный участок расположен в территориальной зоне «Зоны делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ-201)», планировочный элемент П-01-07.

Для основного вида разрешенного использования земельного участка «Предпринимательство» предусмотрен объект капитального строительства «Многофункциональные объекты».

В предоставленной Схеме предусмотрен объект «Многофункциональный офисный центр по ул. Култукская, 21 в Куйбышевском районе г. Иркутска» (далее - Объект), что не соответствует установленному виду разрешенного использования объекта капитального строительства в вышеуказанных правилах землепользования и застройки.

Предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо предусматривать, в том числе нормируемое количество машино-мест. В Схеме подсчет необходимого количества машино-мест выполнен для «Административно-управленческие учреждения, здания и помещения общественных организаций».

Для «Многофункциональные объекты» подсчет количества машино-мест необходимо выполнить на каждый функционально-планировочный компонент.

В границах Земельного участка необходимо предусмотреть место для сбора и хранения твердых бытовых отходов, озеленение, места для парковок, отступы от границ смежных земельных участков для обслуживания рассматриваемого Объекта.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденному приказом Минстроя России от 30 декабря 2016 года № 1034/пр (далее - СП 42.13330.2016), тупиковые проезды должны быть протяженностью не более 150 м и заканчиваться разворотными площадками с размерами не менее чем 15 х 15 м, обеспечивающими возможность разворота мусоровозов, уборочных и пожарных автомобилей.

В соответствии с пунктом 8.1.1 Приказа МЧС России от 24 апреля 2013 года № 288 «Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» подъезд пожарных автомобилей к жилым и общественным зданиям, сооружениям должен быть обеспечен с двух продольных сторон - к многоэтажным зданиям и сооружениям класса функциональной пожарной опасности Ф1.3 высотой 28 м и более, классов функциональной пожарной опасности Ф1.2, Ф2.1, Ф2.2, Ф3, Ф4.2, Ф4.3, Ф4.4 высотой 18 м и более.

Также в представленной Схеме согласно СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001» должны быть предусмотрены условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения маломобильных групп населения по Земельному участку с учетом перепадов рельефа.

Расположение зданий и сооружений на Земельном участке должно отвечать требованиям СП 42.13330.2016, в котором минимальное расстояние до фундаментов зданий и сооружений в обе стороны от стенок трубопровода по горизонтали (в свету) должно быть для водопровода не менее 5,0 м, для самотечной канализации не менее 3,0 м, для трубопровода напорной канализации не менее 5,0 м.

На основании изложенного, необходимо соблюдать вышеуказанные требования в отношении следующих инженерных сетей:

- водопроводная линия диаметром 63 мм, проходящей вдоль границы Земельного участка к административному зданию по ул. Култукская, 17;
- канализационная линия диаметром 200 мм, проходящая от улицы Альпийская к улице Култукская, вдоль зданий № 13, 13д по улице Култукская.

Также в отношении вышеуказанной водопроводной линии диаметром 63 мм необходимо обеспечить соответствие требованиям СанПиН 2.1.4.1110-02 «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», утвержденным Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации - Первым заместителем министра здравоохранения Российской Федерации Онищенко Г.Г. 26 февраля 2002 года. Водоводы

должны быть обеспечены санитарно-защитной полосой. Ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

- при отсутствии грунтовых вод не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм;
- при наличии грунтовых вод - не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.