

Отказ в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства от 24.11.2020 г. № 945-70-3406/0 по запросу ООО «Альфа-Инвест»

Рассмотрев запрос 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 - «Спорт», в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000020:23720, площадью 9369 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Октябрьской Революции, в части уменьшения норматива – количество машино-мест до 0,42, в соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 16 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. ст. 10, 11, 15, 37, 44, 45 Устава города Иркутска, 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 14.06.2019 г. № 031-06-403/9 (далее – Регламент), 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 20.11.2020 г., 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 - «Спорт», в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000020:23720, площадью 9369 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Октябрьской Революции, в части уменьшения норматива – количество машино-мест до 0,42, 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 14.06.2019 г. № 031-06-403/9, а именно: нарушение требований земельного и градостроительного законодательства, положений утвержденных градостроительных регламентов.

Представленная схема планировочной организации земельного участка (далее – схема) не соответствует указанному в штампе масштабу 1:500. Таким образом проверить на соответствие утвержденным техническим регламентам не представляется возможным.

Согласно решению Думы города Иркутска от 29.09.2020 г. № 007-20-017165/0 «О внесении изменений в решение Думы города Иркутска от 28 октября 2016 года № 006-20-260428/6 «Об утверждении правил землепользования и застройки части территории города Иркутска, включающей территорию в границах исторического

поселения город Иркутск» (далее – Решение Думы) в границах земельного участка с кадастровым номером 38:36:000020:23720 установлено количество машино-мест – 80 (при нормативе – количество машино-мест на 9 единовременных посетителей 1 машино-место).

Согласно представленной схеме в границах данного земельного участка размещено количество машино-мест 34. Остальные требуемые 46 машино-мест, зарезервированы в здании проектируемой надземной многоуровневой автостоянки на соседнем земельном участке с кадастровым номером 38:36:000020:23644, что не представляется возможным, так как здание на сегодняшний день отсутствует.

Минимальный разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять в соответствии с Таблицей 7.1.1 Постановления Главного государственного санитарного врача РФ 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» (10 и менее машино-мест – 10 м).

В соответствии с ч. 1 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации архитектурно-строительное проектирование должно осуществляться путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю земельного участка, в том числе благоустройство прилегающей территории.

В представленной схеме элементы благоустройства предусмотрены за границами земельного участка с кадастровым номером 38:36:000020:23720.

Дополнительно сообщаем, в соответствии с пунктом 3.3 II сводной таблицы режимов зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Иркутска и градостроительных регламентов постановления Администрации Иркутской области от 12.09.2008 г. № 254-па (редакции от 06.07.2015 г.) «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Иркутска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон» объект располагается в зоне регулирования ландшафта ЗРЛ-107/1. Режим и градостроительный регламент зоны регулирования ландшафта ЗРЛ-107/1 предусматривают:

Площадь застроенной территории до 50% от площади земельных участков с соотношением озелененных земельных участков – не менее 50 – 60% от незастроенной территории (с соответствующим ограничением площади автостоянок). Благоустройство территории, восстановление (рекультивация) ландшафта на свободных от застройки территориях, восстановление почв и растительных покровов.

Размещение объектов нового строительства ограничивается и регулируется по характеру постановки объемов (дискретному, с разрывами), по высоте – до 20 метров, с допускаемым локальным повышением высоты объемов до 30 метров в юго-западном и юго-восточном фрагментах земельного участка.