

**Отказ в предоставлении разрешения на отклонение  
от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции  
объектов капитального строительства  
от 27.11.2020 г. № 945-70-3452/20,  
по запросу Общества с ограниченной ответственностью «Интерьер»**

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, 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 Обществу с ограниченной ответственностью «Интерьер» 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 «Магазины», в части: уменьшения минимального размера земельного участка до 0,0297 га, увеличения максимального процента застройки надземной части до 64%, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000034:27580, площадью 297 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Софьи Перовской, 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.

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.

Проектирование объекта капитального строительства ведется на смежных земельных участках. Для возможности рассмотрения необходимо предоставить схему планировочной организации земельного участка (далее – схема), разработанную на одном земельном участке с учетом технических регламентов.

Для проверки нормативных расстояний, в силу действующего градостроительного законодательства, положений утвержденных градостроительных регламентов, схему необходимо выполнять в масштабе 1:500 в соответствии с требованиями п. 3.13 Правил выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов (Постановление Госстроя Российской Федерации

от 05.04.1994 г. № 18-31 «ГОСТ 21.508-93. СПДС. Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов»).

Дополнительно сообщаем, согласно постановлению Правительства Иркутской области от 12.12.2013 г. № 575-пп «Об утверждении границ территории исторического поселения, имеющего особое значение для истории и культуры Иркутской области, города Иркутска» земельный участок с кадастровым номером 38:36:000034:27580 расположен в границах территории исторического поселения.

Согласно постановлению Администрации Иркутской области от 12.09.2008 г. № 254-па «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» в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000034:27580 предусмотрена зона частичного регулирования застройки и хозяйственной деятельности (2-го типа), которая требует:

1) Обеспечение сохранности объектов культурного наследия (далее – ОКН), находящихся на территории этого вида зон (с выполнением необходимых мероприятий по реставрации, ремонту, приспособлению для современного использования, а также мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, защиты от динамических и иных воздействий, гидрогеологических условий). (При необходимости выполняются работы по определению, уточнению границ территорий памятников).

2) Сохранение исторических красных линий (в соответствии с ПОЗ – подтвержденных проектом), поддержание их объектами нового строительства. Санация внутриквартальной застройки со сносом малоценных строений; благоустройство территорий.

При реконструкции сложившейся застройки и новом строительстве – сохранение ведущего значения исторических градостроительных доминант, включение находящихся на территории ОКН в новую застройку. Новое строительство ограничивается и регулируется: размеры по высоте – до 18-20 метров; учет сложившегося планировочного масштаба (усредненного планировочного модуля участков в каждом конкретном квартале), использование традиционных приемов застройки с замкнутым характером кварталов, с акцентированием углов, перекрестков, планировочных узлов. Для фрагментов, граничащих с ОЗ и ЗРС по линиям соприкосновения, применяются режимы, компромиссные (усредненные) между требованиями зон (по характеру застройки, масштабу, высоте).

3) Уточнение (конкретизация) градостроительного регламента допускается в отдельных случаях, на основании предварительно выполненного градостроительного обоснования.