

**Отказ в предоставлении разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства
от 24.02.2021 г. № 945-70-683/1,
по запросу Общества с ограниченной ответственностью «Милосердие»**

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 19.02.2021 г., Комитет отказывает Обществу с ограниченной ответственностью «Милосердие» 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 отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000022:7281, площадью 2581 кв. м, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Зверева, в части уменьшения минимального размера земельного участка до 0,2581 га (при новом строительстве), 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.

Согласно п. 5 Постановления Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» (далее – Постановление) газораспределительные сети относятся к категории опасных производственных объектов, что обусловлено взрыво- и пожароопасными свойствами транспортируемого по ним газа.

В силу требования п. 6 Постановления любые работы в охранных зонах газораспределительных сетей производятся при строгом выполнении требований по сохранности вскрываемых сетей и других инженерных коммуникаций, а также по осуществлению безопасного проезда специального автотранспорта и прохода пешеходов.

Смежно с земельным участком с кадастровым номером 38:36:000022:7281 расположен действующий газгольдер с установленной от него охранной зоной и обслуживающий двухэтажные многоквартирные жилые дома.

В представленной схеме планировочной организации земельного участка (далее – схема) с кадастровым номером 38:36:000022:7281 отсутствует информация от АО «Иркутскоблгаз» о согласовании допустимости предполагаемых работ.

В силу 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 указано, что в границах квартальной застройки на расстоянии 150 м от данного земельного участка имеется новая детская площадка. Ссылка на благоустройство вне границ земельного участка с кадастровым номером 38:36:000022:7281 противоречит вышеуказанным требованиям.

Также в представленной схеме пожарный проезд вокруг проектируемого здания со стороны газгольдера частично осуществляется по смежному земельному участку.

В настоящее время внутри дворовой территории у выезда на ул. Донская расположена контейнерная площадка для существующих жилых домов, которая не отображена в схеме. В связи с предполагаемым строительством на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000022:7281, с учетом потребностей, а также для существующих жилых домов необходимо проработать вопрос о размещении контейнерной площадки.

Согласно п. 4 Таблицы 7.1.1 Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 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» (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) для подземных, полуподземных и обвалованных гаражей-стоянок регламентируется лишь расстояние от въезда-выезда и от вентиляционных шахт до территории школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, жилых домов, площадок отдыха и др., которое должно составлять не менее 15 метров.

В условных обозначениях схемы указано наименование «Шахта дымоудаления подземной парковки», информация про вентиляционные шахты отсутствует.

В соответствии с правилами землепользования и застройки части территории города Иркутска, за исключением территории в границах исторического поселения город Иркутск, утвержденными решением Думы города Иркутска от 28.10.2016 г. № 006-20-260430/6 (далее – Правила):

- этажность - количество надземных этажей, в том числе технического этажа, мансардного, а также цокольного этажа, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем 2 м,

- количество этажей - количество всех этажей, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный.

В схеме этажность проектируемого жилого дома – 9, количество этажей – 11. При количестве этажей 11 этажность не может составлять 9 этажей.

Также в представленной схеме:

- отображены этажность подземной автостоянки – 1, количество этажей – 2, в связи с чем необходимо указать, что надземным этажом является эвакуационный выход и рампа, ведущие из подземной автостоянки,

- в ведомости зданий и сооружений отсутствует информация о сооружениях – подземной емкости отображенной со стороны дома № 36 по ул. Донская, а также емкости у дома № 31 по ул. Зверева,

- невозможно определить каким образом будет осуществляться въезд (выезд) на внутридворовую территорию двухэтажных многоквартирных жилых домов по ул. Донская и ул. Зверева на период строительства проектируемого дома,

- существующий дворовой проезд со стороны ул. Трудовая не совпадает с проектируемым проездом,

- проектируемый выход из подземной парковки частично перекрывает внутридворовой проезд к жилым домам,

- расстояние от парковок до окон жилых домов не соответствует таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03,

- заявленный размер спортивной площадки 221,37 кв. м не соответствует фактическому (10 м x 15 м = 150 кв. м). Согласно градостроительным регламентам Правил спортивные площадки не входят в озеленение.

Также земельный участок расположен в границах охранной зоны объектов электросетевого хозяйства.