

**Отказ в предоставлении разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства от 03.06.2021 г. № 945-70-2212/1, по
запросу ООО «Региональный центр финансов и инвестиций»**

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 31.05.2021 г., Комитет отказывает Вам 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 «Среднеэтажная жилая застройка», в части уменьшения площадки в составе придомовой территории до 2,5 кв.м на 1 жителя, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000023:33522, площадью 10049 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Иркутск, город Иркутск, улица Верхняя Набережная, земельный участок 133, 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 силу ч. 1 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрКРФ) 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.

Представленная схема противоречит утвержденному профилю ул. Дальневосточная.

Озеленение в границах участка составляет 12,54 % (при нормативных 25%). На схеме указано, что в площадь озеленения входит участок вдоль ул. Дальневосточная, отображенный на схеме, данная территория расположена вне границ земельного участка с кадастровым номером 38:36:000023:33522, данное проектирование противоречит п.1 ст. 48 ГрКРФ.

На представленной схеме полностью отсутствуют открытые парковочные места у проектируемых зданий, проезд автомобилей к зданиям не предусмотрен. Не представляется возможным определить, как будет осуществляться проезд спецтехники

(автомобилей скорой помощи, пожарной техники), с учетом того, что парковочные карманы по ул. Дальневосточная поперечным профилем не предусмотрены.

На схеме не отображено место размещения контейнерных площадок для жителей домов, для нежилых помещений.

Площадка у блоксекции 2/2 расположена с нарушением санитарных норм относительно площадок благоустройства жилого дома.

Из графической части невозможно определить назначение площадок и границы между ними, в связи с чем не представляется возможным провести проверку соответствия заявленных площадей благоустройства фактическим.

Согласно правилам 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) для земельного участка с кадастровым номером 38:36:000023:33522 минимальное количество машино-мест для хранения легкового автотранспорта определяется из расчета 45% расчетного числа легковых автомобилей, исходя из уровня автомобилизации 1 автомобиль на 1 квартиру. При количестве в жилом комплексе 220 квартир для стоянок жителей требуется 99 машино-мест. На схеме указано, что в подземной автостоянке 80 машино-мест, наземные машино-места отсутствуют.

В соответствии с Правилами земельный участок с кадастровым номером 38:36:000023:33522 расположен в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ-103), в границах планировочного элемента О-03-01, в водоохранной зоне, частично в прибрежной защитной полосе.

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» (далее – 254-па) земельный участок с кадастровым номером 38:36:000023:33522 расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности, на территории в границах объектов археологии - памятников и ансамблей (8. Лисиха), объект археологического наследия «Правобережье Ангары, Левобережье Ушаковки». Для данной территории установлены регламенты, в соответствии с которыми запрещаются все виды земляных, строительных работ и хозяйственной деятельности до выполнения археологического обследования с целью определения сохранности и историко-культурной значимости культурного слоя. Территория ограничена и обременена требованием выполнения археологического обследования до проведения земляных, строительных работ, а также иной хозяйственной деятельности.

В соответствии с постановлением администрации города Иркутска от 25.03.2021 г. № 031-06-206/1 «О внесении изменений в постановление администрации города Иркутска от 03.11.2017 г. № 031-06-1059/7 «Об утверждении проекта планировки территории планировочного элемента О-03-01» утвержден разработанный для данной магистральной улицы поперечный профиль в красных линиях, согласно которого ширина улицы в красных линиях вдоль земельного участка с кадастровым номером 38:36:000023:33522 составляет – 40 м- 30 м.