

Заключение

о результатах публичных слушаний по проекту решения 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 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000009:27418, площадью 10132 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Марии Ульяновой, в части:

- увеличения максимального процента застройки надземной части при этажности 10 этажей и более до 27%;**
- уменьшения площадки в составе придомовой территории до 3,0 кв. м на 1 жителя;**
- уменьшения процента расчетного числа легковых автомобилей для определения необходимого количества машино-мест до 19,5%;**
- увеличение плотности жилой застройки 25 тыс. кв. м на 1 га**

9 июля 2021 года

2 июля 2021 года в 11.00 часов на земельном участке, расположенном рядом со зданием по адресу: г. Иркутск, ул. Марии Ульяновой № 25а/2, были проведены публичные слушания по проекту решения 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 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000009:27418, площадью 10132 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Марии Ульяновой, в части:

- увеличения максимального процента застройки надземной части при этажности 10 этажей и более до 27%;
- уменьшения площадки в составе придомовой территории до 3,0 кв. м на 1 жителя;
- уменьшения процента расчетного числа легковых автомобилей для определения необходимого количества машино-мест до 19,5%;
- увеличение плотности жилой застройки 25 тыс. кв. м на 1 га (далее – проект).

Количество участников публичных слушаний, принявших участие в рассмотрении проекта: 5 участников, зарегистрированных в установленном законодательством порядке.

Заключение о результатах публичных слушаний по проекту подготовлено на основании протокола публичных слушаний по проекту от 2 июля 2021 года.

Публичные слушания были проведены в соответствии со статьями 5.1, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), Федеральным Законом Российской Федерации от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением об отдельных вопросах организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний в области градостроительной деятельности в городе Иркутске, утвержденным решением Думы города Иркутска от 28 июня 2018 года № 006-20-480750/8.

Оповещение о начале публичных слушаний и распоряжение заместителя мэра – председателя комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска от 9 июня 2021 года № 944-02-137/1 «О назначении публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»

опубликованы в газете «Иркутск официальный» от 15 июня 2021 года № 22 (924) и размещены в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на WEB-портале органов местного самоуправления города Иркутска (www.admirk.ru), 15 июня 2021 г.

Проект и информационные материалы к нему опубликованы в газете «Иркутск официальный» от 22 июня 2021 года № 23 (925) и размещены в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на WEB-портале органов местного самоуправления города Иркутска (www.admirk.ru), 22 июня 2021 г.

При проведении публичных слушаний выступил Савченко Е.В. – правообладатель земельного участка о том, что предоставление 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 38:36:000009:27418, площадью 10132 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Марии Ульяновой, в части:

- увеличения максимального процента застройки надземной части при этажности 10 этажей и более до 27%;
- уменьшения площадки в составе придомовой территории до 3,0 кв. м на 1 жителя;
- уменьшения процента расчетного числа легковых автомобилей для определения необходимого количества машино-мест до 19,5%;
- увеличение плотности жилой застройки 25 тыс. кв. м на 1 га, не нарушает прав и законных интересов правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с указанным земельным участком.

Предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания: не поступали.

Предложения иных участников публичных слушаний: не поступали.

Замечания иных участников публичных слушаний:

1) От депутата Думы города Иркутска Савельева А.В. поступили следующие замечания в устной форме: Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства регулируется частью 1.1 статьи 40 Кодекса и не может быть более 10%.

Кроме того, речь идет о комфортности проживания на данной территории. Территория, где планируется будущее строительство, не будет обеспечена необходимым количеством машино-мест. Машины будут парковаться на прилегающей территории и вдоль улиц Марии Ульяновой, Сибирских Партизан и Мира, а также на парковке, относящейся к Иркутскому авиационному заводу. Это создаст дополнительные трудности с размещением автомобилей, а также нарушит безопасность дорожного движения.

Также планируется увеличение плотности жилой застройки, которое подразумевает увеличение числа проживающих на данной территории человек. А это дополнительная нагрузка на социальные учреждения, которые на сегодняшний день заполнены и работают на пределе. Строительство уже серьезная нагрузка на инфраструктуру, а если увеличится количество жителей сверх норматива, то это будет являться дополнительной нагрузкой на данные учреждения.

Таким образом, увеличение плотности жилой застройки с сокращением количества парковочных мест негативно скажется на всю близлежащую территорию. Категорически против предоставления разрешения на отклонение.

Рекомендации комиссии по подготовке правил землепользования и застройки:

Замечания, касающиеся отклонения от предельных параметров разрешенного строительства не более 10%, являются нецелесообразными.

Положениями Кодекса предусмотрена возможность получения разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии с положениями пункта 1 части 1 статьи 38 Кодекса предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь.

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 40 Кодекса.

В соответствии с частью 1 статьи 40 Кодекса правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Кодексом предусмотрена возможность обращения правообладателей земельных участков за получением разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства без проведения процедуры публичных слушаний.

Таким образом, положениями статьи 40 Кодекса предусмотрена возможность обращения правообладателей земельных участков за получением разрешения на отклонение от минимальных предельных параметров, установленных градостроительными регламентами как в случае отклонения в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов, так и в случаях, предусматривающих отклонение более чем на десять процентов.

Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включая подачу запроса от заинтересованных лиц, определен 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.

Замечания, касающиеся необходимого количества парковочных машино-мест, плотности жилой застройки, являются частично целесообразными.

В соответствии с частями 1, 1.1 статьи 40 Кодекса правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Кодекса, с учетом положений статьи 39 Кодекса, за исключением случая, указанного в части 1.1 статьи 40 Кодекса.

Кроме того, аспекты, касающиеся норм необходимого количества парковочных машино-мест, плотности жилой застройки, проверяются на стадии архитектурно-строительного проектирования. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего правообладателю земельного участка. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства объектов капитального строительства.

Аспекты, касающиеся увеличения нагрузки на инфраструктуру района, не являются вопросом данных публичных слушаний.

2) От филиала ОАО «ИЭСК» «Южные электрические сети» поступили следующие замечания в письменной форме: Земельный участок с кадастровым номером 38:36:000009:27418 расположен в охранной зоне объектов филиала ОАО «ИЭСК» «Южные электрические сети», в частности ПС Ленино 35кВ, ЛЭП 35кВ «Ленино-Военный городок», а также кабельных линий 6кВ, отходящих от ПС Ленино. Дополнительно на участке ЛЭП 35кВ «ПС Ленино-Военный городок» смонтирован оптоволоконный кабель ПАО «Мегафон», АО «Деловая сеть – Иркутск» и ООО «Иркутскэнергосвязь». Также по земельному участку проходят электрические сети МУП «ТеплоЭнергоСервис г. Иркутска» ВЛ-6кВ ПС Ленино яч. 16 – Мясокомбинат Б, совмещенная с ВЛ-6кВ яч. 7 и ВЛ-6кВ ПС Ленино яч. 7 ОАО «Автомобилист».

В соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» хозяйственная деятельность в охранных зонах ограничивается, в связи с чем для строительства многоэтажных жилых домов необходимо получить технические условия на вынос электрических сетей и оптоволоконного кабеля.

Кроме того, в 2019 году АО «Крона» выданы технические условия на вынос ЛЭП-35кВ с данного земельного участка. Мероприятия по выносу не выполнены.

Рекомендации комиссии по подготовке правил землепользования и застройки:

Указанные замечания являются целесообразными. При строительстве объектов капитального строительства, в силу действующего законодательства, необходимо учитывать расположение объектов электросетевого хозяйства.

3) От ППОО ПАО «Корпорация «Иркут» поступили следующие замечания в письменной форме:

Против предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Правовая процедура по согласованию отклонений от предельных параметров разрешенного строительства с органами местного самоуправления установлена в статье 40 Кодекса.

Согласно части 1.1 статьи 40 Кодекса правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

Согласно карте градостроительного зонирования города Иркутска земельный участок с кадастровым номером 38:36:000009:27418 находится в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более) (ЖЗ-104).

Согласно статье 42 правил землепользования и застройки части территории города Иркутска, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ-104):

- максимальный процент застройки надземной части при этажности 10 этажей и более – 20% (увеличение максимального процента застройки надземной части при этажности 10 этажей и более до 27% - это увеличение разрешенного норматива на 25,9%);

- площадки в составе придомовой территории из расчета 3,5 кв. м на 1 жителя (уменьшение площадки в составе придомовой территории до 3,0 кв. м на 1 жителя – это уменьшение норматива на 14,3%);

- необходимое количество машино-мест определяется из расчета не менее 45% расчетного числа легковых автомобилей (уменьшение процента расчетного числа легковых автомобилей для определения необходимого количества машино-мест до 19,5% - это уменьшение разрешенного норматива на 56%);

- плотность жилой застройки – не более 20 тыс. кв. м на 1 га (увеличение плотности жилой застройки до 25 тыс. кв. м на 1 га – это увеличение разрешенного норматива на 20%).

Таким образом, запрос ООО Торговый дом «РусИр», Савченко Е.В. по всем предложениям противоречит законодательству Российской Федерации (Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Строительство многоэтажных домов вплотную к проходным Иркутского авиационного завода неизбежно увеличит количество припаркованных машин в районе проходных завода, вдоль улиц Сибирских Партизан, Марии Ульяновой, Мира, что приведет не только к снижению уровня муниципальной услуги по обеспечению транспортной доступности внутри Иркутска-II в плане затруднения проезда общественного транспорта, но и к ущемлению интересов работников завода, которые приезжают на личных автомобилях из других районов города и не смогут найти место для парковки машин.

По смыслу части 1 статьи 30 Кодекса правила землепользования и застройки, а также принятые в их развитие документы территориального планирования, призваны обеспечивать не только права и законные интересы собственников и обладателей иных прав на земельные участки, но и защищаемые законом права и интересы иных физических и юридических лиц, а также публичные интересы, связанные, в частности, с устойчивым развитием территорий муниципальных образований, сохранением окружающей среды и объектов культурного наследия, улучшением инвестиционной привлекательности соответствующих территорий и т.п., которые могут вступать в объективное противоречие с интересами собственников.

Следовательно, задача комиссии по подготовке правил землепользования и застройки города Иркутска, по нашему мнению, должна состоять не в обеспечении приоритета прав собственников земельных участков в ущерб иным интересам, а в согласовании этих прав и интересов, в установлении между ними разумного и справедливого баланса, принятии решений в соответствии с законами Российской Федерации.

Рекомендации комиссии по подготовке правил землепользования и застройки:

Замечания, касающиеся отклонения от предельных параметров разрешенного строительства не более 10%, являются нецелесообразными.

Положениями Кодекса предусмотрена возможность получения разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии с положениями пункта 1 части 1 статьи 38 Кодекса предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь.

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 40 Кодекса.

В соответствии с частью 1 статьи 40 Кодекса правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Кодексом предусмотрена возможность обращения правообладателей земельных участков за получением разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства без проведения процедуры публичных слушаний.

Таким образом, положениями статьи 40 Кодекса предусмотрена возможность обращения правообладателей земельных участков за получением разрешения на отклонение от минимальных предельных параметров, установленных градостроительными регламентами как в случае отклонения в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов, так и в случаях, предусматривающих отклонение более чем на десять процентов.

Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включая подачу запроса от заинтересованных лиц, определен 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.

Кроме того, 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 октября 2016 года № 006-20-260430/6 (далее – ПЗЗ), земельный участок с кадастровым номером 38:36:000009:27418 расположен в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более) (ЖЗ-104) планировочного элемента Л-04-26. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные градостроительным регламентом применительно к данной территориальной зоне предусмотрены статьей 224 ПЗЗ.

Аспекты, касающиеся норм необходимого количества парковочных машино-мест, проверяются на стадии архитектурно-строительного проектирования. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего правообладателю земельного участка. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства объектов капитального строительства.

Выводы: В ходе проведения публичных слушаний не поступили предложения, поступили замечания по проекту.

Председатель комиссии по подготовке
правил землепользования и застройки

Е.А. Харитонов

Секретарь комиссии

О.В. Макарова