

**Отказ в предоставлении разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства от 18.03.2022г. № 945-70-1076/2,
по запросу ООО «СЗ «ГРАНДСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

Рассмотрев запрос ООО «СЗ «ГРАНДСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ» 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 части: увеличения плотности жилой застройки до 27,8 тыс. кв. м на 1 га; увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений до 66 м; уменьшения минимального процента озеленения до 15%; уменьшения площадки в составе придомовой территории из расчета 2,9 кв. м на 1 жителя, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000029:21473, площадью 15218 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, Свердловский район, Академгородок, на основании протокола заседания комиссии по подготовке правил землепользования и застройки от 11 марта 2022 года, заключения о результатах публичных слушаний, опубликованного в газете «Иркутск официальный» от 18 февраля 2022 года № 6 (959), руководствуясь статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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, постановлением администрации города Иркутска от 28 июня 2018 года № 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 14 марта 2022 года, 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 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», в части: увеличения плотности жилой застройки до 27,8 тыс. кв. м на 1 га; увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений до 66 м; уменьшения минимального процента озеленения до 15%; уменьшения площадки в составе придомовой территории из расчета 2,9 кв. м на 1 жителя, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000029:21473, площадью 15218 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, Свердловский район, Академгородок, 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 июня 2019 года № 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 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 планировочной организации земельного участка (далее – схема) с кадастровым номером 38:36:000029:21473 проектирование ведется частично за границами данного земельного участка, в том числе часть пожарного проезда расположена на смежном земельном участке с кадастровым номером 38:36:000029:19584.

Также в схеме:

- масштаб чертежа не соответствует масштабу, указанному в штампе;
- площадь земельного участка не соответствует площади указанной в запросе на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
- в таблице «Ведомость зданий и сооружений» 1 и 2 этап (1 очередь строительства) указана транспортная подстанция, которая расположена на смежном земельном участке с кадастровым номером 38:36:000029:21474;
- на чертеже не указана санитарно-защитная зона транспортной подстанции, не обозначены площадки согласно ведомости площадок, отсутствуют въезды-выезды в подземную стоянку для автомобилей;
- отсутствуют пояснения о типе гаражей.

В соответствии с постановлением администрации города Иркутска от 15 августа 2017 года № 031-06-819/7 «Об утверждении проекта планировки территории планировочного элемента С-03-15» предусмотрена транспортная развязка улицы Старокузьмихинская, в том числе на земельных участках с кадастровыми номерами 38:36:000029:11867, 38:36:000029:21758, смежно расположенных с земельным участком с кадастровым номером 38:36:000029:21473. В представленной схеме не учтен профиль улицы Старокузьмихинская.

Согласно постановлению Администрации Иркутской области от 12 сентября 2008 года № 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» земельный участок с кадастровым номером 38:36:000029:21473 расположен:

- на территории в границах объектов археологии - памятников и ансамблей «Царь-Девушка-Титово»;
- в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности «Кайская гора», которые запрещают все виды земляных, строительных работ и хозяйственную деятельность до выполнения археологического обследования с целью определения сохранности и историко-культурной значимости культурного слоя.

