

**Отказ в предоставлении разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства от 05.05.2022г. № 945-70-1810/2,
по запросу Игнатьева Артема Евгеньевича**

Рассмотрев запрос Игнатьева Артема Евгеньевича 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 «Среднеэтажная жилая застройка», в части: уменьшения минимального размера земельного участка до 0,2364 га (при новом строительстве и этажности 6-8 этажей), в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000028:10891, площадью 2364 кв. м, расположенного по адресу: Иркутская область, город Иркутск, ул. Майская, на основании протокола заседания комиссии по подготовке правил землепользования и застройки от 26 апреля 2022 года, заключения о результатах публичных слушаний, опубликованного в газете «Иркутск официальный» от 8 апреля 2022 года № 14 (967), 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 29 апреля 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 «Среднеэтажная жилая застройка», в части: уменьшения минимального размера земельного участка до 0,2364 га (при новом строительстве и этажности 6-8 этажей), в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000028:10891, площадью 2364 кв. м, расположенного по адресу: Иркутская область, город Иркутск, ул. Майская, 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 38:36:000028:10891 проектируемый тротуар, часть озеленения территории ведутся за границами данного земельного участка, в том числе проектируемое благоустройство не соответствует существующим объектам.

Также в схеме:

- отсутствует высота проектируемого объекта капитального строительства;
- ширина проездов при парковании под углом в 90 градусов запроектирована менее 5 м, не предусмотрены машино-места для инвалидов, пользующихся креслами-колясками с габаритами 6,0 х 3,6 м, не выдержано расстояние, равное 25 м от открытых паркингов и автостоянок (до 10 машин) до площадок для отдыха, игр и спорта, детских;
- площадки в составе придомовой территории не разделены на детские, для отдыха взрослых, для занятий физической культурой и хозяйственные (в том числе для временного сбора снега).

Земельный участок с кадастровым номером 38:36:000028:10891 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 (в редакции решения Думы города Иркутска от 31 марта 2022 года № 007-20-038440/2) (далее – Правила), расположен в планировочном элементе С-03-16 в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более) (ЖЗ-104).

Для основного вида разрешенного использования земельного участка «Среднеэтажная жилая застройка» (далее – Среднеэтажная жилая застройка) градостроительными регламентами предусмотрены площадки в составе придомовой территории из расчета 3,5 кв. м на 1 жителя.

В представленной схеме в таблице «Ведомость придомовых площадок» (I этап) расчетный показатель указан 232 кв. м (норма), а по проекту – 240 кв. м, что противоречит фактическим замерам, указанным в графической части – менее 100 кв. м.

Также Правилами для Среднеэтажной жилой застройки установлен минимальный процент озеленения – 25%. В представленной схеме в таблице «Баланс благоустраиваемой территории I этап» расчет площади озеленения указан 591 кв. м (25% к участку), что не соответствует фактически указанным в графической части.

Не соблюдено расстояние в 15 м между сторонами проектируемого здания (8 этажей) и существующего гаража (1 этаж), приведенное в пункте 8 статьи 18 Правил. В представленной схеме расстояние указано 10 м.

Также расстояние между продольными сторонами зданий и частей зданий при новом строительстве до индивидуального жилого дома, расположенного на смежном земельном участке с кадастровым номером 38:36:000028:299, проверить

на соответствие требованиям Правил не представляется возможным в связи с тем, что топографическая съемка на схеме не считывается.