

**Отказ в предоставлении разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства от 14.06.2022г. № 945-70-2334/22,
по запросу ООО СЗ «Сити Парк»**

Рассмотрев запрос ООО СЗ «Сити Парк» 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: уменьшения минимального размера земельного участка до 0,62 га (при новом строительстве), увеличения плотности жилой застройки до 25,89 тыс. кв. м на 1 га, увеличения максимального процента застройки надземной части до 33 %, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000021:37785, площадью 6200 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Советская, на основании протокола заседания комиссии по подготовке правил землепользования и застройки от 7 июня 2022 года, заключения о результатах публичных слушаний, опубликованного в газете «Иркутск официальный» от 3 июня 2022 года № 22 (975), 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 8 июня 2022 года, Комитет отказывает ООО СЗ «Сити Парк» 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: уменьшения минимального размера земельного участка до 0,62 га (при новом строительстве), увеличения плотности жилой застройки до 25,89 тыс. кв. м на 1 га, увеличения максимального процента застройки надземной части до 33 %, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000021:37785, площадью 6200 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Советская, 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.

Согласно представленной схеме планировочной организации земельного участка (далее – схема) с кадастровым номером 38:36:000021:37785:

- расчет общей площади коммерческих помещений в жилых домах выполнен не для коммерческих помещений, а для административно-управленческих помещений, однако, в соответствии с наименованием объектов, в жилых блок-секциях предусмотрены офисы;

- расчет стоянок автомобилей необходимо выполнить в соответствии с запланированным использованием помещений – «коммерческая деятельность»;

- стоянки автомобилей для коммерческих помещений должны быть предусмотрены на территории открытыми, при этом на территории предусмотрено всего 10 м/мест;

- стоянки автомобилей для коммерческих помещений не должны размещаться на внутридворовой территории;

- практически все парковочные места расположены на территории подземной автостоянки, въезд на внутридворовую территорию предусмотрен только на случай пожара. В схеме отсутствует информация о том, как будет осуществляться подъезд иного автотранспорта (машины скорой помощи (в том числе доставка пациента на носилках до машины скорой помощи), такси, грузовой транспорт).

В соответствии с п. 4.10 «СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*», утвержденному Приказом Минстроя России от 07.11.2016 г. № 776/пр, стоянки легковых автомобилей, встроенные в здания подкласса функциональной пожарной опасности Ф1.3, должны быть только с постоянно закрепленными местами для индивидуальных владельцев.

В соответствии с правилами землепользования и застройки части территории города Иркутска, за исключением территории в границах исторического поселения город Иркутск (далее – Правила), утвержденными решением Думы города Иркутска от 28.10.2016 г. № 006-20-260430/6, земельный участок с кадастровым номером 38:36:000021:37785 расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более) (ЖЗ-104).

Согласно утвержденным градостроительным регламентам к Правилам для данной территориальной зоны предусмотрено размещение площадок в составе придомовой территории из расчета 3,5 кв. м. на 1 жителя. В представленной схеме данный параметр составляет 3,73 кв. м. на 1 жителя. Проверить данную информацию не представляется возможным, в связи с чем необходимо указать площади каждой из площадок и обозначить границы площадок.

В соответствии с п. 4 постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 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» 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 представленной схеме отсутствует информация о шахтах подземных автостоянок с санитарными радиусами от них, а также не нанесена граница подземной автостоянки с условными обозначениями, не обозначен въезд.

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.

Этажность и количество этажей подземной автостоянки необходимо привести в соответствие с указанным нормативом.

Также, согласно градостроительным регламентам к Правилам для территориальной зоны ЖЗ-104 требуется соблюдение расстояний между сторонами проектируемых и существующих зданий, приведенных п. 8 ст. 18 Правил.

В соответствии с указанной статьей расстояние между проектируемой 12-этажной жилой блок секцией и существующим 7-этажным зданием по ул. Лебедева Кумача, 4 (здание Лютикова) должно составлять не менее половины высоты проектируемого 12-этажного жилого дома (расстояние между продольной стороной здания и торцом здания принимать не менее половины высоты здания наивысшей высоты). Данное расстояние не может быть менее 20 м.

Представленная схема не содержит информацию о высоте проектируемого жилого дома.

Также расстояние между 7-этажным проектируемым зданием и 2-этажным существующим зданием (ул. Советская 26) должно быть не менее 15 м, в представленной схеме данное расстояние не соблюдено.

В соответствии с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденным Приказом Минстроя России от 30.12.2016 г. № 1034/пр, размещение площадок необходимо предусматривать на расстоянии от окон жилых и общественных зданий, не менее:

- детские игровые (дошкольного возраста) – 12 м;
- для отдыха взрослого населения – 10 м;
- для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик) – 10 м;
- для хозяйственных целей – 20 м;

В представленной схеме вышеуказанные расстояния от площадок благоустройства не соблюдены.

Также в схеме:

- контейнерная площадка для мусора расположена на открытой стоянке автомобилей, подъезд спецтехники к ней не возможен;

- необходимо отобразить санитарный радиус данной площадки и указать расстояние от нее до существующих площадок благоустройства.

- должны быть соблюдены требования «СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001», утвержденного Приказом Минстроя России от 30.12.2020 г. № 904/пр.

Кроме того, схема предоставляется на откорректированной топографической съемке в масштабе М 1:500. Топографическая съемка, на которой выполнена схема, не соответствует фактической ситуации. Необходимо предоставить информацию о корректировке топографической основы.