

**Отказ в предоставлении разрешения на отклонение  
от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции  
объектов капитального строительства от 05.09.2022 г. № 945-70-3659/2,  
по запросу Ефременко Антона Сергеевича**

Рассмотрев запрос Ефременко Антона Сергеевича 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 предельной высоты зданий, строений, сооружений до 50 м с фрагментарным повышением, не более 30% от количества зданий, строений, сооружений до 60 м; увеличения плотности жилой застройки до 24,244 тыс. кв. м на 1 га, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000021:37970, площадью 2364 кв. м, расположенного по адресу: Иркутская область, город Иркутск, в соответствии со 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 августа 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 предельной высоты зданий, строений, сооружений до 50 м с фрагментарным повышением, не более 30% от количества зданий, строений, сооружений до 60 м; увеличения плотности жилой застройки до 24,244 тыс. кв. м на 1 га, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000021:37970, площадью 2364 кв. м, расположенного по адресу: Иркутская область, город Иркутск, 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 части 1 статьи 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 38:36:000021:37970 проектирование ведется за границами данного земельного участка: благоустройство, организация новых въездов и выездов, часть парковочных мест, площадка для твердых коммунальных отходов, а также предусмотрен снос объектов.

Представленная схема не соответствует указанному в штампе масштабу 1:500.

Также в схеме отсутствуют:

- расчет парковочных мест для маломобильных групп населения, а также габаритные парковочные места для них;
- разделение придомовых площадок на детские, для отдыха взрослых, на площадки для занятия физкультурой, на хозяйственные площадки;
- информация о воздуховодах, шахтах дымоудаления встроено-пристроенной подземной автостоянки;
- здание № 2 в ведомости жилых и общественных зданий и сооружений, которое указано на чертеже (далее - ведомость), а также в ведомости указано здание № 6, которое отсутствует на чертеже;
- пожарный проезд с продольной стороны проектируемого жилого дома;
- информация о площади нежилых помещений для проверки расчета парковочных мест,
- информация о площади застройки подземной и надземной части здания для расчета процента застройки надземной части;
- планы и фасады проектируемых объектов.

В представленной схеме: проектируемый объект капитального строительства «Секция 1. Жилой дом» частично расположен в границах красных линий, граница встроено-пристроенной подземной автостоянки с офисными помещениями нечитабельна, а также указаны не все условные обозначения.

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 38:36:000021:37970 расположен:

- на территории в границах объектов археологии - памятников и ансамблей «Глазковский некрополь» с режимом музеефикации, «Стоянка Половникова роща»;
- в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности «Правобережье реки Ангары, левобережье реки Ушаковки», которые запрещают все виды строительных, земляных работ и хозяйственную деятельность до выполнения спасательных археологических работ.

На основании статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» решение вопроса о допустимости строительства может быть принято Службой по охране объектов культурного наследия Иркутской области по результатам рассмотрения раздела об обеспечении сохранности объектов культурного наследия либо проектов обеспечения сохранности объектов культурного наследия, либо плана проведения спасательных археологических работ, получивших положительное заключение историко-культурной экспертизы.

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, рассматривается в отношении земельных участков и объектов капитального строительства. 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.

Согласно требованиям 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, за отклонением обращается правообладатель земельного участка, а также объекта капитального строительства, расположенного на данном земельном участке.

Согласно представленной информации из Единого государственного реестра недвижимости от 20 июля 2022 года сведения о правообладателе объекта капитального строительства с кадастровым номером 38:36:000021:2848, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000021:37970, отсутствуют.

Также данный земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории - Зона ограничения застройки РТРС филиал «Иркутский ОРТПЦ» передающего радио-технического объекта, являющегося объектом капитального строительства с кадастровым номером 38:36:000021:26985, расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. 4-я Советская, 1, территория РТРС филиал «Иркутский ОРТПЦ», в которой не допускается размещение жилых и общественных зданий, также эта зона ограничений не может использоваться в качестве территории жилой застройки, для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п.

В соответствии с постановлением администрации города Иркутска от 17 июня 2020 года № 031-06-357/0 «О внесении изменений в постановление администрации города Иркутска от 23 октября 2017 года № 031-06-1017/7 «Об утверждении проекта планировки территории планировочного элемента О-02-01» земельный участок с кадастровым номером 38:36:000021:37970 расположен частично на территории общего пользования – в границах красных линий.

В силу статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента на земельный участок, расположенный в границах территорий общего пользования, не распространяется.