**Отказ в предоставлении разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства от 05.04.2023г. № 945-70-1385/3,
по запросу ООО «СЗ «Регионжилстрой», Тренькина Н.Н.**

Рассмотрев запрос ООО «СЗ «Регионжилстрой», Тренькина Н.Н. 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 площадки в составе придомовой территории из расчета 2,33 кв. м на 1 жителя; уменьшения процента расчетного числа легковых автомобилей для определения необходимого количества машино-мест до 45,9%; увеличения плотности жилой застройки до 25,542 тыс. кв. м на 1 га, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000018:4752, площадью 16824 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Сарафановская, 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 30 марта 2023 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: уменьшения площадки в составе придомовой территории из расчета 2,33 кв. м на 1 жителя; уменьшения процента расчетного числа легковых автомобилей для определения необходимого количества машино-мест до 45,9%; увеличения плотности жилой застройки до 25,542 тыс. кв. м на 1 га, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000018:4752, площадью 16824 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Сарафановская, 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.

Объекты капитального строительства 1, 2, 3 очередей строительства многоквартирной жилой застройки по ул. Сарафановская на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000018:4752, указанные на схеме планировочной организации земельного участка, при предоставлении муниципальной услуги «Выдача разрешений на строительство, внесение изменений в разрешения на строительство», утвержденной постановлением администрации города Иркутска от 30 июля 2020 года № 031-06-471/0, были разработаны с учетом жилищной обеспеченностью 30 кв. м на человека и соответствовали требованию градостроительных регламентов.

В 2016 году общая схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 38:36:000018:4752 была пересогласована с выделением этапов строительства с 1-го по 3-й этап в 1-й очереди строительства.

В настоящее время 1-й этап строительства объекта «Группа жилых домов с нежилыми помещениями, объектами соцкультбыта, подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией, расположенная по ул. Сарафановская в Куйбышевском районе г. Иркутска» (далее – Объект) введен в эксплуатацию.

В 1-й этап строительства Объекта входит подземная автостоянка на 66 машино-мест, которая также введена в эксплуатацию и находится в частной собственности.

На 2-м этапе строительства Объекта выдано разрешение на строительство. Объекты капитального строительства находятся в стадии завершения, подготавливаются к вводу в эксплуатацию.

На 3-м этапе строительства Объекта выдано разрешение на строительство и ведется строительство.

На основании изложенного, изменение жилищной обеспеченности с 30 кв. м на человека до 40 кв. м на человека, уменьшение расчета площадок в составе придомовой территории из расчета 2,33 кв. м на 1 жителя, уменьшение процента расчетного числа легковых автомобилей для определения необходимого количества машино-мест до 45,9%, увеличение плотности жилой застройки до 25,542 тыс. кв. м на 1 га на все этапы строительства не допустимы.

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 с кадастровым номером 38:36:000018:4752 проектирование ведется за границами данного земельного участка на общей площади 10520 кв. м, на которой в том числе предусмотрено размещение детских площадок для Объекта.