

**Отказ в предоставлении разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства от 10.07.2024г. № 945-70-3361/4,
по запросу Калашниковой Светланы Анатольевны**

Рассмотрев запрос Калашниковой Светланы Анатольевны о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных в градостроительном регламенте с условно разрешенным видом использования земельного участка «Спорт», в части: увеличения максимального процента застройки до 60%, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000033:40671, площадью 1740 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Иркутск, город Иркутск, улица Кайская, земельный участок 7, 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 4 июля 2024 года, Комитет отказывает в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных в градостроительном регламенте с условно разрешенным видом использования земельного участка «Спорт», в части: увеличения максимального процента застройки до 60%, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000033:40671, площадью 1740 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Иркутск, город Иркутск, улица Кайская, земельный участок 7, 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 выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 16 мая 2024 года на земельный участок с кадастровым номером 38:36:000033:40671 установлены следующие виды разрешенного использования:

- основной – «Под эксплуатацию существующего индивидуального жилого дома со служебно-хозяйственными строениями»;
- условно разрешенный – «Гостиничное обслуживание».

В силу требований части 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

На основании изложенного, не допускается установление нескольких видов разрешенного использования в отношении земельного участка.

Также согласно поданному 7 мая 2024 года запросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории города Иркутска, отклонение испрашивается в отношении установленных градостроительных регламентов для условно разрешенного вида использования земельного участка «Спорт», что также нарушает требования Кодекса, так как условно разрешенный вид «Спорт» комиссией по подготовке правил землепользования и застройки города Иркутска не выдавался.

Согласно части 1 статьи 48 Кодекса архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю земельного участка.

Представленная схема планировочной организации земельного участка (далее – Схема) не соответствует указанным требованиям, а именно: часть проектируемого объекта и элементов благоустройства размещены в границах многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 38:36:000033:31109 с видом разрешенного использования «Под автомобильную дорогу, временные сооружения, сети инженерно-технического обеспечения».

Согласно пункту 8 статьи 18 правил землепользования и застройки части территории города Иркутска, за исключением территории в границах исторического поселения город Иркутск, утвержденных решением Думы города Иркутска от 30 июня 2023 года № 007-20-053687/3 (в редакции решения Думы города Иркутска от 31 мая 2024 года № 007-20-640395/4), минимальное расстояние между продольными сторонами зданий и частей зданий при новом строительстве принимать равным сумме половин высот данных зданий, но не менее приведенных в таблице.

Расстояние между продольными сторонами зданий этажностью 1 и 12 необходимо принимать не менее 19,5 м. В представленной Схеме – 10 м.

Расстояние между продольной стороной здания и торцом здания необходимо принимать не менее половины высоты здания наивысшей высоты. Расстояние между торцом здания этажностью 12 этажей и продольным фасадом здания этажностью 3 этажа должно составлять не менее половины высоты 12-го здания, что примерно составляет 20 м. В представленной Схеме предусмотрено от 9 до 11 м.

Также в представленной Схеме из ведомости жилых и общественных зданий и сооружений необходимо исключить объекты, расположенные за пределами участка с кадастровым номером 38:36:000033:40671.