

**Отказ в предоставлении разрешения на отклонение  
от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции  
объектов капитального строительства от 16.10.2024г. № 945-70-4939/4,  
по запросу Рогова Вадима Валерьевича**

Рассмотрев запрос Рогова Вадима Валерьевича 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 «Предпринимательство», в части: увеличения максимального процента застройки до 70 %, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000034:21550, площадью 1906 кв. м, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, 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 14 октября 2024 года, Комитет отказывает Рогову Вадиму Валерьевичу 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 «Предпринимательство», в части: увеличения максимального процента застройки до 70 %, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000034:21550, площадью 1906 кв. м, расположенного по адресу: Иркутская область, г. 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 представленной схеме планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 38:36:000034:21550 указано, что реконструируемое здание с количеством этажей/этажностью 2. Согласно листам 3, 4, 5 проектом предусмотрено количество этажей – 3. Не указана высота реконструируемого здания, в графической части не указано место для размещения мусорной камеры внутри многофункционального здания.

Согласно пункту 3.3 СП 160.1325800.2014. «Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования» (утвержденным Приказом Минстроя России от 7 августа 2014 года № 440/пр) (в редакции от 30 декабря 2020 года) многофункциональное здание - здание, включающее в свой состав два и более функционально-планировочных компонента, взаимосвязанные друг с другом через помещения общего пользования. Таким образом реконструируемое здание не соответствует выбранному виду использования земельного участка.

Согласно своду правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» тупиковые проезды должны быть протяженностью не более 150 м и заканчиваться разворотными площадками с размерами не менее чем 15 х 15 м, обеспечивающими возможность разворота мусоровозов, уборочных и пожарных автомобилей. На схеме указан въезд/выезд в подземный паркинг через внутренний проезд квартала без учета нормируемого радиуса поворота.

При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать требования: Приказа МЧС России от 24 апреля 2013 года № 288 (в редакции от 27 июня 2023 года) «Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (вместе с «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»); СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001» (утвержден и введен в действие Приказом Минстроя России от 30 декабря 2020 года № 904/пр) (в редакции от 21 ноября 2023 года).

Согласно пункту 1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (в редакции от 8 августа 2024 года) (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 1 сентября 2024 года) архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации, рабочей документации (в том числе путем внесения в них изменений в соответствии с настоящим Кодексом) применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю земельного участка. Проектирование ведется за границами земельного участка (не предусмотрено расстояние от границ смежных земельных участков для дальнейшего обслуживания здания с учетом всех частей и элементов).

Земельный участок расположен в границах исторического поселения город Иркутск, утвержденных постановлением Правительства Иркутской области от 12 декабря 2013 года № 575-пп.

Согласно постановлению Правительства Иркутской области от 19 мая 2023 года № 419-пп (в редакции от 13 февраля 2024 года) «Об установлении единой охранной зоны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта в границах городского округа муниципального образования город Иркутск, утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон и о внесении изменений в постановление администрации Иркутской области от 12 сентября 2008 года № 254-па» земельный участок частично расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ЕЗРЗ-94-Ц.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности установлен режим «Ограниченного преобразования», устанавливающий требования к реконструкции существующих зданий и сооружений в части установления параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений и иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в существующей историко-градостроительной среде.