



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Иркутск

А Д М И Н И С Т Р А Ц И Я

664025, г.Иркутск, ул. Ленина, 14 www.admirk.ru

тел. 52-00-00, 52-00-40

от 16.07.2021 № 945-70-2844/21

на № 028-51-00474/21 от 25 июня 2021 года

Директору Фонда
общественного контроля
«В поле зрения»
Черненко М.А.
ул. Ангарская, д. 16
г. Иркутск
664035

Уважаемый Максим Алексеевич!

По результатам рассмотрения Вашего обращения, поступившего в администрацию города Иркутска 25 июня 2021 года вх. № 028-51-00474/21, содержащего доводы о нарушениях законодательства при выдаче разрешений на строительство

- объекта капитального строительства «Многokвартирные дома в границах улиц Пискунова, Ширямова, Советская в Октябрьском округе города Иркутска. 1-4 этапы строительства», расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами 38:36:000022:48529, 38:36:000022:48510, 38:36:000022:48521, 38:36:000022:48530 (далее – Объект-1);

- объекта капитального строительства «Многokвартирные дома с автостоянками, в границах улиц Сурикова, Марата, Цесовская Набережная в Правобережном округе города Иркутска», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000034:22733 по адресу: город Иркутск, ул. Сурикова, 21а (далее – Объект-2);

- объекта капитального строительства «Многokвартирные дома с автостоянками по ул. Байкальская, восточнее района Солнечный на полуострове Иркутского водохранилища г. Иркутска, 8 этап строительства», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000025:13002 по адресу: город Иркутск, ул. Байкальская (далее – Объект-3), сообщаем следующее.

Порядок выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства и внесение в них изменений регламентирован статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), а также административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешений на строительство, внесение изменений в разрешения на строительство», утвержденным постановлением администрации города Иркутска от 30 июля 2020 года № 031-06-471/0 (далее по тексту – Административный регламент).

Для получения разрешений на строительство перечисленных объектов застройщиками представлены полные комплекты документов, предусмотренные частью 7 статьи 51 ГрК РФ.

Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска (далее – Отдел):

1) акционерному обществу «Специализированный застройщик «АЗГИ» выдано разрешение на строительство Объекта-1 от 25 марта 2021 года № 38-гу38303000-13-2021 сроком действия до 25 марта 2023 года.

Для получения разрешения на строительство Объекта-1 застройщиком представлено в том числе положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий от 22 марта 2021 года № 38-2-1-3-012519-2021, проведенной закрытым акционерным обществом «ПРИНЦЭПС».

В соответствии с правилами землепользования и застройки части территории города Иркутска, за исключением территории в границах исторического поселения город Иркутск, утвержденными решением Думы города Иркутска от 28 октября 2016 года № 006-20-260430/6 (в редакции решения Думы города Иркутска от 26 марта 2021 года № 007-20-024268/1), земельные участки с кадастровыми номерами 38:36:000022:48529, 38:36:000022:48510, 38:36:000022:48521 находятся в границах планировочного элемента О-04-03 в территориальной зоне «Зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более) (ЖЗ-104)».

В соответствии с проектом планировки территории планировочного элемента О-04-03, утвержденным постановлением администрации города Иркутска от 25 февраля 2021 года № 031-06-118/21 (далее – проект планировки территории) вышеуказанные земельные участки частично расположены в границах красных линий.

Согласно материалам по обоснованию проекта планировки планировочного элемента О-04-03 расчетное существующее население составляет 7 тыс.чел, жилищный фонд составляет 191,9 тыс.кв.м. На территории отсутствуют детские сады и школы. Спортивные сооружения представлены открытыми спортивными сооружениями, хоккейным кортом, спорткомплексом «Авиатор», спортивными залами в первых этажах жилых комплексов.

С учетом нового жилищного строительства жилищный фонд увеличится до 611,9 тыс.кв.м, расчетная численность населения составит 17,8 тыс.чел. Средняя жилищная обеспеченность увеличится незначительно - до 34,4 кв.м на чел.

Расчет потребности в объектах социального обслуживания производится на основе Местных нормативов градостроительного проектирования города Иркутска (далее - МНГП), утвержденных решением Думы города Иркутска от 21 марта 2016 года № 005-20-190279/6.

Проектом предусматривается размещение четырех детских садов общей вместимостью не менее чем на 770 мест, общеобразовательной школы не менее чем на 1500 мест, спортивного сооружения, поликлиники на 450 посещений в смену, реконструкция государственного общеобразовательного учреждения Иркутской области «Иркутский кадетский корпус» и общественно-деловых объектов.

При размещении объектов социальной инфраструктуры учитывается радиус обслуживания детскими садами – 300 м, школами – 500 м (согласно МНГП).

Проектом планировки планировочного элемента предусматривается размещение объекта федерального значения - суворовского училища (ЗР-1) на 650 мест, объекта регионального значения – поликлиники (ЗР-4) на 450 посещений в смену, объектов местного значения – спортивного сооружения (ЗР-2), общеобразовательной организации вместимостью не менее 1500 мест, дошкольной образовательной организации (ЗР-5) вместимостью не менее 110 мест, дошкольной образовательной организации (ЗР-8)

вместимостью не менее 280 мест, а также объекты жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения - дошкольной образовательной организации (ЗР-6) вместимостью не менее 220 мест, дошкольной образовательной организации (ЗР-10) вместимостью не менее 220 мест. Общая мощность детских садов составит не менее 830 мест.

Проектом планировки территории планировочного элемента О-04-03 предусмотрено формирование новых кварталов с обустройством дорог в границах красных линий (для расчета проектного жилья за основу берется сумма площадей сформированных кварталов под жилищное строительство, которая составляет 18,67 га. Путем умножения площади 18,67 га на плотность застройки из градостроительных регламентов 22,5 тыс.кв.м на 1 га получатся показатель 420 тыс.кв.м проектного жилья. Проектное расчетное население составит 17,8 тыс.чел. (прирост населения составит 10,8 тыс.чел).

К северу от земельных участков с кадастровыми номерами 38:36:000022:48529, 38:36:000022:48510, 38:36:000022:48521, 38:36:000022:48530 планируется зона размещения поликлиники на 450 посещений в смену (ЗР-4), общеобразовательной школы мощностью не менее 1500 мест (ЗР-3), к югу от вышеуказанных участков планируется зона размещения детского сада мощностью не менее 220 мест (ЗР-6). Так, радиус доступности социальными объектами будет соответствовать нормативному. На население в количестве 1,7 тыс. чел. требуется 204 места (120 мест на 1 тыс.чел.) в общеобразовательном учреждении и 80 мест (46,5 мест на 1 тыс.чел.) в дошкольном образовательном учреждении согласно МНГП.

Согласно ведомости площадок, представленной на схеме планировочной организации земельного участка Объекта-1, представленной в разделе проектной документации шифр СП 240-ПЗУ, нормативное количество стоянок автомобилей для указанной застройки – 227 м/мест, проектом предусмотрено - 228 м/мест.

Также проектом предусмотрено 4169 кв.м. площадок благоустройства, при нормативном количестве 4067 кв.м. (из расчета 3,5 кв.м. на человека).

Следовательно, строящийся Объект-1 обеспечен необходимыми площадками благоустройства, а также стоянками автомобилей.

Нормативные расстояния между планируемыми объектами соблюдено.

Согласно вышеуказанного положительного заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, проектная документация и результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий и требованиям к содержанию разделов проектной документации.

Таким образом, оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство Объекта-1 у Отдела не имелось.

По вопросу исключения из состава объекта культурного наследия «Комплекс построек военной гимназии (кадетское училище) и юнкерское училище» объекта «Казарма (бывшее Главное здание кадетского корпуса) сообщаем, что согласно пункту 1 статьи 10 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» меры по сохранению, использованию, популяризации и государственной охране объектов культурного наследия в Российской Федерации осуществляет федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия. В городе Иркутске данным органом от исполнительной власти является служба по охране объектов культурного наследия Иркутской области,

расположенная по адресу: г. Иркутск, ул. 5 Армии, д.2. Согласно приказа службы по охране объектов культурного наследия Иркутской области от 19 октября 2020 года № 317-спр «Об уточнении сведений об объектах культурного наследия регионального значения, о включении выявленного объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия и утверждения границ территории данных объектов» утверждены объекты, входящие в состав ансамбля. К полномочиям администрации города Иркутска данное направление деятельности не относится.

2) обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Мечта» выдано разрешение на строительство Объекта-2 от 15 февраля 2021 года № 38-ru38303000-1-2021 сроком действия до 15 января 2023 года.

В соответствии с правилами землепользования и застройки части территории города Иркутска, включающей территорию в границах исторического поселения город Иркутск, утвержденными решением Думы города Иркутска от 28 октября 2016 года № 006-20-260428/6 (в редакции решения Думы города Иркутска от 26 марта 2021 года № 007-20-024267/1) земельные участки с кадастровыми номерами 38:36:000034:22733, 38:36:000034:27196, 38:36:000034:21989 находятся в границах планировочного элемента П-01-02 в территориальных зонах «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажа) (ЖЗ-103/2)» и «Зоны объектов инженерной инфраструктуры (ПЗ-304)» соответственно.

Проектом планировки планировочного элемента П-01-02, утвержденным постановлением администрации города Иркутска от 15 мая 2019 года № 031-06-330/9, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 38:36:000034:27196, 38:36:000034:21989 предусмотрена зона размещения объектов местного значения ЗР-6 для размещения объектов инженерной инфраструктуры Набережная от стрелки Нижней Набережной до Глазковского моста, вследствие чего границы береговой линии переместятся, и земельные участки будут располагаться на большем удалении от береговой линии реки Ангары.

Согласно пункту 1 статьи 18 Федерального закона от 23 ноября 1995 года № 174-ФЗ (редакция от 11 июня 2021 года) «Об экологической экспертизе» заключением государственной экологической экспертизы является документ, подготовленный экспертной комиссией государственной экологической экспертизы, содержащий обоснованные выводы о соответствии документов и (или) документации, обосновывающих намечаемую в связи с реализацией объекта экологической экспертизы хозяйственную и иную деятельность, экологическим требованиям, установленным техническими регламентами и законодательством в области охраны окружающей среды, одобренный квалифицированным большинством списочного состава указанной экспертной комиссии и соответствующий заданию на проведение экологической экспертизы, выдаваемому федеральным органом исполнительной власти в области экологической экспертизы или органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Следовательно, санитарно-защитная зона объекта «Перекачивающая насосная станция «Правобережная». Тепловые Сети до ТК-165, ТК-2Б, ТК-3Г, ТК-1Е» отвечает требованиям постановления Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74 (редакция от 25 апреля 2014 года) «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» (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03). Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 38:36:000034:21989

расположен на расстоянии более 20 м от реки Ангары, таким образом пункт 6 статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации соблюден.

В соответствии с пунктом 24 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости.

3) акционерному обществу «Специализированный застройщик «ФСК «Новый город» выдано разрешение на строительство Объекта-3 от 19 февраля 2021 года № 38-гу38303000-2-2021.

Согласно данным публичной кадастровой карты границы земельного участка с кадастровым номером 38:36:000025:13002 установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства и поставлены на кадастровый учет в 2020 году. Земельные участки с кадастровыми номерами 38:36:000025:11184, 38:36:000025:12008 сняты с кадастрового учета в 2021 году.

В соответствии с правилами землепользования и застройки части территории города Иркутска, за исключением территории в границах исторического поселения город Иркутск, утвержденными решением Думы города Иркутска от 28 октября 2016 года № 006-20-260430/6 (в редакции решения Думы города Иркутска от 26 марта 2021 года № 007-20-024268/1), земельный участок с кадастровым номером 38:36:000022:13002 находится в границах планировочного элемента О-03-07 в территориальной зоне «Зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более) (ЖЗ-104/1)».

Проектом планировки территории планировочного элемента О-03-07, утвержденным постановлением администрации города Иркутска от 29 августа 2017 года № 031-06-854/7, в границах земельного участка с кадастровым номером 38:36:000025:13002 частично предусмотрена зона размещения объектов местного значения ЗР-5 для размещения дошкольной образовательной организации на 110 мест (I очередь). Площадь зоны размещения составляет 0,63 га. Площадь земельного участка с кадастровым номером 38:36:000025:13002 составляет 1,81 га. При условии размещения на данном земельном участке детского сада, часть площади, равной 1,18 га, можно использовать под дальнейшую жилую застройку.

Согласно правилам землепользования и застройки г. Иркутска (утвержденной решением Думы города Иркутска от 26 марта 2021 года №007-20-024268/1 «О внесении изменений в решение Думы города Иркутска от 28 октября 2016 года № 006-20-260430/6 «Об утверждении правил землепользования и застройки части территории города Иркутска, за исключением территории в границах исторического поселения город Иркутск») земельный участок с кадастровым номером 38:36:000025:13002 расположен в территориальной зоне Ж-104/1 - Зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более). В пределах данной территориальной зоны предусматривается вид разрешенного использования земельного участка дошкольное, начальное и среднее общее образование, а также многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

По поводу нарушений требований частей 1, 12.1 статьи 48 ГрК РФ сообщаем, что по данному поводу в комитет по градостроительной политике администрации города Иркутска поступало представление прокуратуры от 17 мая 2021 года, которое было рассмотрено в установленном порядке.

В соответствии с частью 21.1. статьи 51 ГрК РФ действие разрешения на строительство прекращается на основании решения органа , уполномоченного на выдачу разрешений на строительство в случае:

1) принудительного прекращения права собственности и иных прав на земельные участки, в том числе изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

1.1) поступления предписания уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти о прекращении действия разрешения на строительство на основании несоответствия разрешения на строительство ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории;


2) отказа от права собственности и иных прав на земельные участки;

3) расторжения договора аренды и иных договоров, на основании которых у граждан и юридических лиц возникли права на земельные участки;

4) прекращения права пользования недрами, если разрешение на строительство выдано на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с использованием недрами.

Учитывая вышеизложенное, оснований для отмены вышеперечисленных разрешений на строительство не имеется.

Заместитель мэра- председатель комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска



Е.А. Харитонов