



ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
АДМИНИСТРАЦИЯ ЮЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 18.10.2017 № 1018-п
г. Южа

**Об утверждении Заключения
технической комиссии об установлении причин нарушения
законодательства о градостроительной деятельности**

Рассмотрев материалы проверки сведений, указанных в заявлении ***** , о нарушении требований законодательства о градостроительной деятельности гражданами, проживающими по адресу: г. Южа, ул. ***** , руководствуясь ст. 62 Градостроительного кодекса РФ, а также Порядком установления причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности на территории Южского городского поселения, утвержденным постановлением Администрации Южского городского поселения № 172 от 27.04.2009 г., Администрация Южского муниципального района **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить заключение технической комиссии об установлении причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности от 06.10.2017 г. (прилагается).

2. Направить настоящее постановление и заключение технической комиссии об установлении причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности от 06.10.2017 г. лицу, в отношении которого было проведено обследование комиссии.

3. Опубликовать настоящее постановление с заключением технической комиссии об установлении причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности в официальном издании «Правовой Вестник Южского муниципального района» и разместить на официальном сайте Южского муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава Южского муниципального района

В.И.Мальцев

Заключение
технической комиссии об установлении причин нарушения законодательства о
градостроительной деятельности

06.10.2017 г.

Техническая комиссия по установлению причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности (далее – Комиссия), образованная распоряжением Председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Южского муниципального района от 02.10.2017г. № 114, в целях рассмотрения заявления ***** о принятии мер в связи с нарушением нормативов строительства гражданами, проживающими по адресу: Ивановская область, г. Южа, *****, а также о нарушении требований законодательства о градостроительной деятельности.

Руководствуясь ст. 62 Градостроительного кодекса РФ, а также Порядком установления причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности на территории Южского городского поселения, утвержденным Постановлением администрации Южского городского поселения № 172 от 27.04.2009 г. (далее - Порядок), по результатам работы Комиссия сделала следующие выводы:

1. При подготовке к работе Комиссии, были получены сведения в филиале ФГБУ «Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ивановской области:

- кадастровая выписка из ЕГРН (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) на земельный участок по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Осипенко, д.51 (к.н. 37:21:060609:71) от 02.10.2017 г. № 37/001/001/2017-63551;

- кадастровая выписка из ЕГРН (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) на жилой дом по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Осипенко, д.51 (к.н. 37:21:060609:77) от 09.10.2017 г. № 37/001/001/2017-66145;

- кадастровая выписка из ЕГРН (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) на земельный участок по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Осипенко, д.53 (к.н. 37:21:060609:9) от 29.09.2017 г. № 37/001/001/2017-63559;

- кадастровая выписка из ЕГРН (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) на жилой дом по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Осипенко, д.53 (к.н. 37:21:060609:107) от 09.10.2017 г. № 37/001/001/2017-66144.

2. Рассмотрев полученные сведения филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ивановской области, комиссией установлено:

- на земельный участок с к.н. 37:21:060609:71 по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Осипенко, д. 51 имеются сведения о зарегистрированных правах у гр. Зерновой Галины Александровны, границы участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, поэтому сведения об объекте недвижимости имеют статус «актуальные, ранее учтенные»;

- на земельный участок с к.н. 37:21:060609:9 по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Осипенко, д. 53 сведения о зарегистрированных правах отсутствуют, границы участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, поэтому сведения об объекте недвижимости имеют статус «актуальные, ранее учтенные».

3. Согласно требований "СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820) расстояние от установленных границ соседнего земельного участка до стены жилого дома должно быть не менее 3м., до хозяйственных построек не менее 1 м.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района, утвержденными решением Совета Южского городского поселения от 27.12.2012 г. № 81, земельные участки с к.н. 37:21:060609:71, к.н. 37:21:060609:9 по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Осипенко, д.51, д.53 относятся к территориальной зоне Ж-1 ИНДИВИДУАЛЬНОЙ

ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ для которой установлены следующие **Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:**

1	Минимальный отступ основных и вспомогательных зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от красной линии вдоль фронта улицы	м	5
2	Минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от красной линии	м	3
3	Минимальный отступ вспомогательных зданий, строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от красной линии	м	5
4	Минимальный отступ основных зданий и строений от границы смежного участка	м	3
5	Минимальный отступ отдельно стоящих вспомогательных строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка Допускается блокировка вспомогательных строений и сооружений на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
6	Минимальный отступ встроено-пристроенных к основному зданию вспомогательных строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка	м	3
7	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
8	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
9	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - построек для содержания скота - отстойников сточных вод, компостных и выгребных ям - стволов высокорослых деревьев - стволов низкорослых деревьев - кустарников	м	4 5 4 2 1
10	Минимальная/максимальная площадь участка, вновь формируемого, для размещения типов жилых домов, допустимых в данной зоне на новых территориях (включая площадь застройки)	м ²	1000/ 2500
	Минимальная/максимальная площадь участка для существующей застройки	по фактическим размерам	
11	Минимальная/максимальная площадь земельного участка, вновь формируемого, для размещения различных типов жилых домов, допустимых в данной зоне в существующей застройке в условиях реконструкции	м ²	400/ 2500
12	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка для индивидуального жилого дома	%	60
	Плотность застройки земельного участка для жилого дома коттеджного типа		65
	Плотность застройки земельного участка для блокированного жилого дома		65

Предельные размеры земельных участков по уличному фронту:

*для существующей застройки - по фактическим размерам;

*для нового строительства: минимальный размер – 25 м; максимальный размер – 40 м.

Для всех основных строений предельное количество надземных этажей - 3 включая мансардный этаж.

Для всех вспомогательных строений высота от среднего уровня планировочной отметки земли (до конька или иной наивысшей точки крыши) - не более 7 м, исключая шпили, флагштоки.

Вспомогательные строения и сооружения за исключением гаражей и элементов благоустройства размещать на участке в сторону улиц не допускается.

Уклон крыши отдельно стоящих вспомогательных строений и сооружений, располагаемых на расстоянии менее 1,5 метров от границы участка, должен быть в сторону, противоположную границе участка.

При строительстве отдельно стоящих вспомогательных строений и сооружений высотой более 3-х метров (до конька или иной наивысшей точки крыши), расстояние до границы участка, увеличивается на 50 см. на каждый метр превышения.

Отвод дождевых и талых вод с крыш зданий и строений осуществляется посредством водостоков. Выпуск дождевых вод из внутренних водостоков следует принимать открыто в лотки около здания, строения (открытый выпуск).

При отводе грунтовых вод от зданий допускается предусматривать дренаж, совмещенный с дренажной системой улицы (при ее наличии).

При устройстве на участке колодцев и отстойников сточных вод следует руководствоваться требованиями СанПиН 2.1.4.1075-02.

Запрещается устройство индивидуальных отстойников сточных вод, компостных и выгребных ям за пределами участка со стороны улицы.

Запрещается складирование удобрений, дров, угля, строительных и других материалов за пределами участка со стороны улицы на срок более 7 дней.

Требования к ограждающим конструкциям (заборам, оградам) их предельные параметры.

Ограждения по границе смежных земельных участков должны быть сетчатыми (металлическая или пластиковая сетка), решетчатыми (металлическая, пластиковая или деревянная решетка), дощатыми (из досок с разрывами) и других типов с площадью просвета (площади, свободной от конструкций забора) к общей площади забора не менее 50% по всей высоте забора, с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м.

Допускается устройство сплошного забора до 2,5 метров в пределах габаритов дома при условии соблюдения норм инсоляции.

В условиях нового строительства (комплексной застройки) характер ограждения и его высота должны быть единообразными, то есть одинаковым по высоте, материалу и виду, с обеих сторон улицы на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы.

Ограждение участков должно осуществляться по следующему правилу: владелец участка устанавливает забор с правой стороны (относительно фасадной части дома со стороны улицы) и поровну с соседями по задней стороне участка. При этом столбы устанавливаются на границе участка, а само ограждение устанавливается со своей стороны, если не возможна его установка по границе. При наличии нескольких домовладений с задней стороны участка устанавливается половина ограждения с каждым соседним участком.

Если дом принадлежит на праве общей долевой собственности нескольким совладельцам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается устройство решетчатых или сетчатых заборов высотой до 2 м. при определении внутренних границ землепользования.

4. Обследование проводилось Комиссией посредством внешнего визуального осмотра земельных участков с к.н. 37:21:060609:71 и с к.н. 37:21:060609:9 по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Осипенко, д. 51 и д. 53 путем определения общего пространственного положения строящегося объекта с применением фотосъемки.

При осмотре собственники земельных участков и домовладений отсутствовали, поэтому определить назначение строящегося объекта на земельном участке по адресу: г.Южа, ул. Осипенко, д. 53, не представляется возможным.

Комиссия считает, что строящийся объект предположительно является некапитальным объектом вспомогательного использования. Строение имеет деревянный каркас, стены и фундамент отсутствуют; крыша односкатная; кровля – оцинкованное железо. Ограждающая конструкция (забор) вдоль границы возводимого объекта – отсутствует (см.фото 4). Так как границы данных земельных участков не установлены на местности, определить отступ от края крыши данного объекта до границы соседнего земельного участка, не представляется возможным.

Кроме строящегося объекта на земельных участках между д.51 и д.53 по ул.Осипенко имеются иные вспомогательные строения:

- по красной линии ул.Осипенко (без соблюдения отступа от красной линии улицы) на участках д. 51 и д.53 на расстоянии менее 1 метра друг от друга, расположены вспомогательные строения (предположительно гаражи), ограждающие конструкции (забор) между ними отсутствует (см. фото 3);

- на земельном участке д. 51 по ул.Осипенко в местах, где ограждающая конструкция (забор) сохранена, без отступа от предполагаемой границы между земельными участками домов № 51 и № 53, расположены 2 вспомогательных строения (предположительно баня и сарай) (см.фото 1,2);

- на земельном участке д. 53 по ул.Осипенко в местах, где ограждающая конструкция (забор) сохранена, без отступа от предполагаемой границы между земельными участками домов № 51 и № 53, расположено вспомогательное строение (предположительно сарай) (см.фото 1).

Учитывая вышеизложенное, комиссия рекомендует обратиться к кадастровому инженеру для проведения кадастровых работ с целью установления границ земельных участков.

Приложение: фото объекта осмотра на 4 л.

Председатель комиссии:

Заместитель Председателя – начальник отдела
муниципального имущества и торгов

Комитета по управлению муниципальным имуществом
администрации Южского муниципального района _____

А.Л. Балашов

Члены комиссии:

Главный специалист Комитета по управлению
муниципальным имуществом

администрации Южского муниципального района _____

А.В. Гурылева

Старший экономист Комитета по управлению
муниципальным имуществом

администрации Южского муниципального района _____

Е.В.Соколова