



ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
АДМИНИСТРАЦИЯ ЮЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29.12.2016г № 900-п
г. Южа

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

Рассмотрев материалы проверки сведений, указанных в письме заместителя Главы Администрации Южского муниципального района Еlicheвой Татьяны Анатольевны, о нарушении требований законодательства о градостроительной деятельности гр. Трусовой Юлией Николаевной при возведении объекта на земельном участке по адресу: Ивановская область, г. Южа, ул. Советская, д. 32, руководствуясь ст. 62 Градостроительного кодекса РФ, а также Порядком установления причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности на территории Южского городского поселения, утвержденном 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 20.12.2016 г. (прилагается).

2. Направить настоящее постановление и заключение технической комиссии об установлении причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности от 20.12.2016 г. заявителю, а также 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

20.12.2016 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 15.11.2016 г. № 81, в целях рассмотрения письма заместителя Главы Администрации Южского муниципального района Еличевой Татьяны Анатольевны о принятии мер в связи с нарушением требований законодательства о градостроительной деятельности гр. Трусовой Юлией Николаевной при возведении объекта на земельном участке по адресу: Ивановская область, г. Южа, ул. Советская, д. 32.

Руководствуясь ст. 62 Градостроительного кодекса РФ, а также Порядком установления причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности на территории Южского городского поселения, утвержденном Постановлением администрации Южского городского поселения № 172 от 27.04.2009 г. (далее — Порядок), Комиссией проведена следующая работа:

1. В ходе своей работы Комиссия руководствовалась сведениями, полученными из филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ивановской области:

- кадастровая выписка о земельном участке по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Советская, д. 32 (к.н. 37:21:061003:8) от 13.12.2016 г. № 37/301/16-325552;

- кадастровый паспорт здания, расположенного по адресу: Ивановская обл., Южский район, г. Южа, ул. Советская, д. 32 от 13.12.2016 г. № 37/301/16-325498;

- кадастровая выписка о земельном участке по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа (к.н. 37:21:000000:138 (к.н. 37:21:061003:83)) от 13.12.2016 г. № 37/301/16-325554.

2. Рассмотрев полученные сведения филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ивановской области, комиссией установлено, что земельный участок с к.н. 37:21:061003:8 по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Советская, д. 32 находится в собственности, границы его установлены, поставлен на кадастровый учет. Границы земельного участка с к.н. 37:21:000000:138 (к.н. 37:21:061003:83) также установлены, поставлен на кадастровый учет.

3. 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 (с изменениями, внесенными Решением Совета Южского городского поселения Южского муниципального района от 27.02.2014 г. №13) установлены Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:

1	Минимальный отступ основных и вспомогательных зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций	м	3
---	---	---	---

	(заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии улицы (проезда), если проектом планировки не установлено иное.		
2	Минимальный отступ основных зданий и строений от границы участка	м	3
3	Минимальный отступ вспомогательных строений и сооружений (кроме автостоянок и парковок) от границы участка	м	1
4	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград), а также автостоянок и парковок от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Максимальная высота основных зданий	м	20
7	Минимальное расстояние между зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
8	Минимальное расстояние между зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
9	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для всех основных видов разрешенного использования (включая площадь застройки)	м	600
10	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке	%	70
	Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции	%	65
	Плотность застройки земельного участка объектов образования в условиях нового строительства и в условиях реконструкции	%	50

Примечания:

1) Допускается блокировка основных зданий по границе смежных земельных участков в условиях реконструкции, в целях создания единства композиции архитектурных комплексов при наличии в проектах реконструкции необходимых обоснований и наличия разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

2) Нормативная плотность застройки определяется в процентах (%) как отношение площади застройки к площади земельного участка в ограждающих конструкциях (или, при отсутствии ограждающих конструкций, в соответствующих границах земельного участка).

Площадь застройки определяется как сумма площадей, занятых зданиями, строениями и сооружениями всех видов, включая навесы, тамбуры входа, подземные сооружения (резервуары, погреба, над которыми могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые оборудованные стоянки автомобилей и открытые склады различного назначения.

В площадь застройки должны включаться резервные участки, намеченные для размещения на них зданий, строений и сооружений (в пределах габаритов земельного участка).

В площадь застройки не включаются площади, занятые отмостками вокруг зданий, строений и сооружений, пешеходными дорожками, временными зданиями, строениями и сооружениями, открытыми спортивными площадками, площадками для отдыха, зелеными насаждениями (из деревьев, кустарников, цветов и трав), открытыми водоотводными и другими канавами, подпорными стенками, подземными зданиями, строениями и сооружениями или их частями, над которыми не могут быть размещены другие здания, строения и сооружения.

Подсчет площадей, занимаемых зданиями, строениями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли.

При подсчете площадей, занимаемых резервуарами, погребами, убежищами, открытыми оборудованные стоянками автомобилей и открытыми складами различного назначения, в

площадь застройки включается проекция на горизонтальную плоскость земли.

Нормативную плотность застройки, в условиях реконструкции, допускается увеличивать (при наличии соответствующих технико-экономических обоснований), но не более чем на 10%.

3) Параметры земельных участков объектов капитального строительства, вид (виды) разрешенного строительства которых отнесены к условно-разрешенным, определяются индивидуально при наличии разрешения на условно-разрешенный вид использования недвижимости по заданию на проектирование согласно действующим нормативам.

Размещение зданий на участке. Здания, при их размещении, должны соблюсти отступ от границы участка, расположенной вдоль красной линии улицы (проезда), равный тому отступу, который сделало соседнее здание в отношении той же границы, но не менее минимального отступа, требуемого нормативами.

Высота (этажность) зданий. Минимальная этажность застройки для зданий с основным видом разрешенного использования - 2 этажа, максимальная - 3 этажа, но не более высоты самого высокого из соседних зданий. Высота здания (до карниза), с основным видом разрешенного использования, не должна превышать ширины улицы в красных линиях.

Архитектурное и композиционное соответствие. Здания и строения должны быть соподчинены композиционным решениям окружающей исторической застройки в части объёмно-планировочных решений. Архитектурный стиль строящихся и реконструируемых зданий должен быть соподчинен с архитектурными стилями зданий исторической застройки. Лицевые фасадные стены должны, увенчиваться карнизами, пропорции оконных и дверных проёмов, соотношение ширины этих проёмов и простенков должны соответствовать аналогичным параметрам окружающей исторической застройки.

Запрещается:

- во всех случаях применение плоских или односкатных кровель;
- устройство мансард и мансардных этажей.

Материал конструкций зданий. Ограждающие конструкции наружных стен должны выполняться, из кирпича с последующим оштукатуриванием и окрашиванием или красного глиняного кирпича с оставлением лицевой чистой кладки, в последнем случае должен применяться лицевой кирпич. Запрещается применение, железобетонных, композитных и иных панелей, бетонных блоков, шлакоблоков и прочих несвойственных для исторической застройки материалов.

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

Ограждающие конструкции земельных участков, выходящих на улицы и дороги общегородского, районного значения, а также иные территории общего пользования должны быть металлическими (промышленная/ручная ковка), чугунными (чугунное литье) и других типов с площадью просвета (площади, свободной от конструкций забора) к общей площади забора не менее 70% по всей высоте забора и высотой не более 1,5 м.

Земельные участки объектов дошкольного образования ограждаются решетчатым забором высотой не менее 1,6 м и полосой зеленых насаждений.

Земельные участки объектов образования (объектов начального общего образования, объектов основного общего образования, объектов среднего (полного) общего образования, объектов дополнительного образования) ограждаются решетчатым забором высотой 1,5 м. и полосой зеленых насаждений.

Ограждающие конструкции земельных участков в обязательном порядке включаются в архитектурно-строительное проектирование объектов капитального строительства, проекты благоустройства и ландшафтного дизайна территории, установки малых форм и предварительно согласовываются с отделом архитектуры, градостроительства и управления муниципальным имуществом администрации Южского городского поселения. Участки строительства новых объектов, а также реконструкции существующих, на период производства работ, должны быть ограждены. Ограждающие конструкции земельных участков, высотой от 1,0 м. и более, при их возведении, ремонте также согласовываются с

отделом архитектуры, градостроительства и управления муниципальным имуществом администрации Южского городского поселения.

4. Обследование проводилось Комиссией посредством внешнего визуального осмотра земельного участка по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Советская, д. 32, а также земельного участка с к.н. 37:21:000000:138 (к.н. 37:21:061003:83) путем определения общего пространственного положения возведенного объекта (торгового павильона) на земельном участке по адресу: Ивановская область, г. Южа, ул. Советская, д. 32 с применением фотосъемки и рулетки. Дата обследования — 25.11.2016 г.

В результате осмотра Комиссией установлено:

На земельном участке по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Советская, д. 32 находится многоквартирный жилой дом, хозяйственные постройки, а также возведен торговый павильон. Собственниками помещений многоквартирного дома являются: Трусова Юлия Николаевна 28.08.1986 г.р. (объект права — нежилое помещение общей площадью 52,6 кв.м.) и Волкова Вера Петровна 28.10.1946 г.р. (объект права — квартира общей площадью 51,1 кв.м.). К многоквартирному дому со стороны нежилого помещения, принадлежащего гр. Трусовой Ю.Н., пристроен объект — торговый павильон. Согласно эскизному проекту, предоставленному гр. Трусовой Ю.Н., возведенный объект (торговый павильон) является некапитальным сооружением. Ранее гр. Трусова Ю.Н. обращалась в администрацию Южского муниципального района за получением разрешения на установку некапитального объекта. В пакете документов было приложено письменное согласие от второго собственника помещений в многоквартирном доме (гр. Волковой В.П.) на установку данного объекта, а также лист согласования места размещения данного объекта с сетевыми организациями. Однако, согласно действующему законодательству получение разрешения в органах местного самоуправления на установку таких объектов не требуется, данный вопрос в соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса РФ отнесен в компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома.

Согласно действующих ПЗЗ земельный участок по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Советская, д. 32 находится в пределах территориальной зоны ОД-1-И Объектов административно-делового назначения в историческом центре. Одним из вспомогательных видов данной зоны является «некапитальное строение, предназначенное для обслуживания населения (павильон, палатка, навес, шатер, киоск, ларек)». Таким образом, размещение вспомогательного объекта — некапитального торгового павильона на данном земельном участке не запрещается.

В ходе работы Комиссии установлено, что в границах земельного участка по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Советская, д. 32 с к.н. 37:21:061003:8 находится другой земельный участок с к.н. 37:21:000000:138 (к.н. 37:21:061003:83) площадью 4 кв.м., на котором установлена опора линии электропередач №1а, входящая в состав электросетевого комплекса №1, собственником которого является ОАО «Объединенные электрические сети» ИНН 3706016431 ОГРН 1093706000960 (свидетельство о регистрации права от 11.04.2012 г. серия 37-СС № 080753). При визуальном осмотре установлено, что опора линии электропередач с трех сторон окружена конструкциями возведенного объекта (торгового павильона). Отступы от опоры линии электропередач до стены конструкции торгового павильона составляют 0,73 м., 0,65 м. и 0,74 м.

Согласно требований к границам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства (Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон") от указанной опоры линии электропередач охранный зона устанавливается на расстоянии 2-х метров. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых

организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов. На листе согласования места размещения торгового павильона имеется запись начальника Южского участка ОАО «Объединенные электрические сети» Е.А. Солина от 06.07.2016г. о согласовании «при условии размещения объекта некапитального строительства вне охранных зон объектов электросетевого хозяйства». Таким образом, расстояние между опорой линии электросетевого хозяйства и возведенным торговым павильоном должно составлять 2,0 м. - данное требование не соблюдается.

Минимальный отступ от границы земельного участка, расположенной вдоль красной линии проезда Глушицкий до возведенного объекта (торгового павильона) 3,0 м. - не соблюдается. Данное требование согласно действующих ПЗЗ может быть выполнено при размещении торгового павильона по линии застройки основного здания (многоквартирного дома), однако, возведенный объект имеет выступ в сторону Глушицкого проезда относительно основного здания (многоквартирного дома) около 0,4 м., что также является нарушением.

Минимальный отступ возведенного объекта (торгового павильона) от границ смежных земельных участков (к.н. 37:21:061003:81, к.н. 37:21:061003:72, к.н. 37:21:061003:499) 1,0 м. - соблюдается.

На основании вышеизложенного собственнику земельного участка по адресу: Ивановская область, г. Южа, ул. Советская, д. 32 (гр. Трусовой Ю.Н.) рекомендуется принять меры по устранению нарушений градостроительного законодательства, выявленных Комиссией, а также обеспечить соблюдение действующих Правил землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района.

Приложение: фотографии объекта осмотра на 2 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:

Заместитель Главы администрации — начальник Управления ЖКХ

администрации Южского муниципального района _____ С.Ю. Белов

Главный специалист Комитета по управлению
муниципальным имуществом

администрации Южского муниципального района _____ А.Н. Гордеев

Старший экономист Комитета по управлению
муниципальным имуществом

администрации Южского муниципального района _____ А.В. Гурьева

