



**ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**  
**АДМИНИСТРАЦИЯ ЮЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 26.06.2017г. № 658-п  
г. Южа

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

Рассмотрев материалы проверки сведений, указанных в заявлении Мальцева Александра Геннадьевича о нарушении требований законодательства о градостроительной деятельности гражданкой Гаминой Л.С., проживающей по адресу: Ивановская область, г. Южа, ул. Дача, д. 4, 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 08.06.2017 г. (прилагается).

2. Направить настоящее постановление и заключение технической комиссии об установлении причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности от 08.06.2017 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».

**Заключение**  
**технической комиссии об установлении причин нарушения законодательства о**  
**градостроительной деятельности**

08.06.2017 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 02.06.2017 г. № 73, в целях рассмотрения заявления гр. Мальцева А.Г., проживающего по адресу: Ивановская обл, г.Южа, ул. Дача, д.5 о принятии мер в связи с нарушением нормативов строительства, т.к. причинен вред его имуществу - жилому дому (отсутствие водостоков на крыше соседнего жилого дома) гр. Гаминой Л.С., проживающей по адресу: Ивановская область, г. Южа, ул. Дача, д. 4, 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, утвержденном 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:

- выписка из ЕГРН на земельный участок (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости), расположенного по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Дача, д. 4 и д.5 (к.н. 37:21:060202:5) от 05.06.2017 г. № 99/2017/19322193;

- выписка из ЕГРН на жилое помещение (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости), расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Южа, ул. Дача, д. 4 кв.1 (к.н. 37:21:060202:108) от 29.05.2017 г. № 99/2017/18517760;

- выписка из ЕГРН на жилой дом (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости), расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Южа Дача, д. 5 (к.н. 37:21:060202:64) от 29.05.2017 г. № 99/2017/18517782.

- уведомления об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений по объектам недвижимости – жилым домам, расположенным по адресу: г. Южа, ул. Дача, д.4, д.5 от 02.06.2017 г. № 37-0-1-87/4069/2017-782, № 37-0-1-87/4069/2017-781.

2. Рассмотрев полученные сведения филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ивановской области, комиссией установлено, что земельный участок, расположенный по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Дача, д.4 и д.5 с к.н. 37:21:060202:5 - общий и по данным государственного кадастрового учета значится со статусом «ранее учтенные», сведения о зарегистрированных правах отсутствуют, границы его не установлены.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района (далее – Правила), утвержденными решением Совета Южского городского поселения от 27.12.2012 г. № 81 (с изменениями, внесенными Решениями Совета Южского городского поселения Южского муниципального района от 27.02.2014 г. №13 и от 12.01.2017 № 2), установлены Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости. Земельные участки с расположенными на них объектами капитального строительства, согласно этих Правил относятся к территориальной зоне **Ж-2** МНОГОКВАРТИРНОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (2-3 ЭТАЖА).

Зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки **Ж – 2** выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов в 2-3 этажа при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Параметры застройки зоны на свободных от застройки территориях принимаются в соответствии с Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 N 313-п «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области»

## 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 жилых зданий, жилых зданий со встроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения от красной линии вдоль фронта улицы в условиях реконструкции	м	3
2	Минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	3
3	Минимальный отступ вспомогательных зданий, строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от красной линии	м	5
4	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) 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	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий	м	15
7	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
8	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	10,5+n
9	Минимальная глубина заднего двора жилых зданий	м	10
10	Минимальная ширина бокового двора жилых зданий	м	4,5
11	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
12	Максимальная высота здания	м	14
13	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
14	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
15	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка для объекта жилого назначения	%	65
	Плотность застройки земельного участка для объекта нежилого назначения (за исключением гаражей-стоянок)		60
	Плотность застройки земельного участка для гаражей-стоянок		70
16	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого, для размещения различных типов жилых домов, допустимых в данной зоне	м2	700

### Примечания:

1. 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, убежища, над которыми могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые оборудованные стоянки автомобилей.

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, в площадь застройки включается проекция на горизонтальную плоскость земли.

2. Гаражи-стоянки допускается размещать в пределах зоны вместимостью от 10 машиномест и высотой до двух этажей.

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.

### **Требования к встроенным и встроено-пристроенным помещениям общественного назначения в жилых домах.**

1. В цокольном, первом и втором этажах жилых зданий допускается размещение встроенных и встроено-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

Не допускается размещать в жилых домах:

- 1) специализированные магазины москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;
- 2) специализированные рыбные магазины; склады любого назначения, в том числе оптовой (или мелкооптовой) торговли;
- 3) все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 22 часов;
- 4) предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 м<sup>2</sup>), бани и сауны (кроме индивидуальных саун в квартирах);
- 5) предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 кв.м. и с музыкальным сопровождением;
- 6) прачечные и химчистки (кроме приёмных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену), автоматические телефонные станции общей площадью более 100 кв.м., общественные уборные, похоронные бюро, встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;
- 7) производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ); зуботехнические лаборатории; диспансеры всех типов, дневные стационарные диспансеры и стационары частных клиник, травмпункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма, отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;
- 8) рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, ветеринарные клиники и кабинеты.

2. В цокольном и подвальном этажах жилых зданий не допускается размещать помещения для хранения, переработки и использования в различных установках и устройствах легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов, взрывчатых веществ, горючих материалов, помещения для пребывания детей, кинотеатры, конференц-залы и другие зальные помещения с числом мест более 50, а также лечебно-профилактические учреждения.

При размещении в этих этажах других помещений следует также учитывать ограничения, установленные в приложении 4\* СНиП 2.08.02.

**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) и других типов с площадью просвета (площади, свободной от конструкций забора) к общей площади забора не менее 50% по всей высоте забора, и высотой не более 1,5 м.

Допускается устройство решетчатых или сетчатых заборов высотой до 1,5 м. при определении внутренних границ землепользования.

3. Обследование проводилось Комиссией посредством внешнего визуального осмотра земельного участка по адресу: Ивановская обл., г. Южа, ул. Дача, д. 4 путем определения общего пространственного положения расположенного строения на соседнем земельном участке по адресу: Ивановская область, г. Южа, ул. Дача, д. 5 с применением фотосъемки и рулетки.

В результате осмотра Комиссией установлено:

На земельном участке по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Дача, д. 4 расположен жилой дом с помещением (квартира №1), собственником которого является Гамина Л.С. на основании договора купли-продажи б/н от 05.06.2012 г., материал стен: деревянные; крыша- двухскатная; кровля – оцинкованное листовое железо. Расстояние от стены жилого дома заявителя до стены жилого дома расположенного по адресу: Ивановская область, г. Южа, ул. Дача, д. 4 - 1.0 м., но т.к. границы обеих земельных участков на которых находятся данные жилые дома не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства, определить отступ от границ земельного участка до объектов капитального строительства не предоставляется возможным.

Отвод дождевых и талых вод с крыш зданий и строений посредством водостоков не осуществляется.

На основании вышеизложенного, с целью восстановления благоприятных условий жизнедеятельности, собственникам капитальных строений по адресу: Ивановская область, г. Южа, ул. Дача, д. 4 и д.5 оборудовать водоотвод, с целью исключения возможности попадания дождевых и талых вод с крыш на соседние строения, а так же принять меры по устранению нарушений градостроительного законодательства, выявленных Комиссией и обеспечить соблюдение действующих Правил землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района.

Приложение: фото 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:**

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