



ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
АДМИНИСТРАЦИЯ ЮЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 08.08.2017г № 784-п
г. Южа

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

Рассмотрев материалы проверки сведений, указанных в заявлении Лебедевой Светланы Афанасьевны о нарушении требований законодательства о градостроительной деятельности гражданами, проживающими по адресу: Ивановская область, г. Южа, ул. 8 Марта, д. 14, 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 26.07.2017 г. (прилагается).

2. Направить настоящее постановление и заключение технической комиссии об установлении причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности от 26.07.2017 г. заявителю, а также лицам, в отношении которых 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

26.07.2017 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 12.07.2017 г. № 41, в целях рассмотрения заявления гр. Лебедевой С.А., проживающей по адресу: Ивановская обл, г. Южа, ул. 8 Марта, д. 12, о принятии мер в связи с нарушением требований законодательства о градостроительной деятельности при реконструкции крыши двора гр. Баукиными, проживающими по адресу: Ивановская область, г. Южа, ул. 8 Марта, д. 14.

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 Комиссией установлено:

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

- выписка из ЕГРН (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) на здание (жилой дом), расположенное по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул.8 Марта, д. 12 (к.н. 37:21:060306:98) от 11.07.2017 г. № 99/2017/22583724;
- выписка из ЕГРН (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) на здание (жилой дом), расположенное по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул.8 Марта, д. 14 (к.н. 37:21:060306:93) от 11.07.2017 г. № 99/2017/22590044;
- выписка из ЕГРН (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) на земельный участок, расположенный по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул.8 Марта, д. 12 (к.н. 37:21:060306:26) от 12.07.2017 г. № 99/2017/22692510;
- выписка из ЕГРН (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) на земельный участок, расположенный по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул.8 Марта, д. 14 (к.н. 37:21:060306:44) от 11.07.2017 г. № 99/2017/22590154.

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. 8 Марта, д. 14 с к.н. 37:21:060306:44, имеет статус «актуального, ранее учтенного», сведения о зарегистрированных правах отсутствуют, границы его не установлены, земельный участок, расположенный по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. 8 Марта, д. 12 с к.н. 37:21:060306:26, имеет статус «актуального, ранее учтенного», правообладатель — Лебедева С.А. (собственность, №37-37-06/222/2008-042 от 11.11.2008), границы его установлены.

3. 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-1** ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ.

Зона индивидуальной жилой застройки **Ж-1** выделена для обеспечения правовых условий

формирования жилых кварталов данного типа жилых домов (с земельными участками) при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

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 при уточнении границ земельного участка, связанным с осуществлением кадастрового учета, для существующей застройки		400/2500
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

Примечания:

1. Минимальное расстояние от границ земельного участка до основных, вспомогательных зданий, строений и сооружений принимается с учетом минимальных отступов от красных линий.

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, убежища, 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, погребями, 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.

Расстояния от помещений (строений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки:

Нормативный разрыв

Поголовье, шт., не более

	свинь и	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошад и	нутрии, песцы
10 м	5	5	10	10	30	5	5
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10
40 м	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от помещений (строений) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений дома:

Количество блоков группы сараев до 2 свыше 2 до 8 свыше 8 до 30	Расстояние, м 15 25 50
--	---------------------------------

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.

3. Обследование проводилось Комиссией посредством внешнего визуального осмотра земельного участка по адресу: Ивановская обл., г. Южа, ул. 8 Марта, д. 12 путем определения общего пространственного положения расположенного строения на соседнем земельном участке по адресу: Ивановская область, г. Южа, ул. 8 Марта, д. 14 с применением фотосъемки и рулетки.

В результате осмотра Комиссией установлено:

На земельном участке по адресу Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. 8 Марта, д. 14 ведутся работы по реконструкции крыши вспомогательного строения — двора. В результате проведенной реконструкции отдельно стоящий двор крышей присоединен к жилому дому (см. фото), поэтому данную постройку следует рассматривать как встроено-пристроенную к основному зданию. Отступ данной постройки от границы земельного участка заявителя составляет 2,55 м. (постройка расположена по линии застройки основного здания — жилого дома). Минимальный отступ встроено-пристроенных к основному зданию вспомогательных строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка согласно действующих Правил — 3 метра. Однако, в результате реконструкции стены строения не были затронуты и остались в неизменном состоянии, поэтому Комиссия считает, что в данном

конкретном случае отсутствуют признаки нарушения градостроительного законодательства. Также минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках в 6 метров соблюдается. Дополнительно Комиссией отмечено, что, если в результате проводимой реконструкции указанная постройка будет использоваться в качестве жилого помещения, то собственникам земельного участка по адресу Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. 8 Марта, д. 14 необходимо соблюсти минимальный отступ основных зданий и строений от границы смежного участка в 3 метра.

Отвод дождевых и талых вод с крыши строения посредством водостоков не осуществляется. Также на вновь возведенной крыше отсутствуют снегозагородительные барьеры.

На основании вышеизложенного, с целью восстановления благоприятных условий жизнедеятельности, собственникам земельного участка по адресу Ивановская область, г. Южа, ул. 8 Марта, д. 14 Комиссия рекомендует оборудовать водоотвод и установить снегозагородительные барьеры на крыше вспомогательного строения - двора, с целью исключения возможности попадания осадков в виде дождя и снега на участок заявителя, а так же обеспечить соблюдение действующих Правил землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района.

Приложение: фото объекта осмотра на 4 листах.

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

