

Протокол публичных слушаний
по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

От 26.09.2016 г.

г.Калтан

Место проведения: зал заседаний ДК «Энергетик» (г.Калтан, пр.Мира,55)

Адрес земельного участка, применительно к которому запрашивается разрешение и заявитель: г. Калтан, СНТ «Прикондомское», ул.Отдельная, участок №20, сокращение отступа от границы земельного участка с 3 м до 1 м до границы земельного участка с кадастровым номером 42:37:0102002:5038 (заявитель Калачева Н.П.), жилая зона малоэтажной индивидуальной застройки сезонного проживания (Ж 4).

Информационное сообщение о проведении публичных слушаний:

по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства опубликовано в газете «Калтанский вестник» №38 от 22.09.2016г.

Оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, о проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, осуществлено: письменные сообщения.

Присутствовали:

Представители	Ф.И.О.
Администрации Калтанского городского округа	Рудюк О.А. - председатель Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки, заместитель главы Калтанского городского округа по строительству; Байтемирова С.А. – заместитель председателя Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки, начальник отдела архитектуры и градостроительства; Семенова А.Г. – главный специалист отдела архитектуры и градостроительства; Кульчеева Е.А. – начальник отдела по земельным отношениям МКУ «УМИ КГО».
Заинтересованные лица	Калачева Н.П., Витман А.И.

Участники публичных слушаний (незаинтересованная общественность): 6 человек.

Выступали:

Рудюк О.А. (председатель комиссии): Настоящие публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 42:37:0102002:5028, расположенном по адресу: г.Калтан, СНТ «Прикондомское», ул. Отдельная, земельный участок №20, назначены постановлением администрации Калтанского городского округа от 21.09.2016 №227-п «О назначении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства», в соответствии со ст.ст. 39,40 Градостроительного кодекса РФ, уставом МО - Калтанский городской округ, в соответствии с документом градостроительного зонирования Калтанского городского округа, на основании заявления Калачевой Натальи Павловны о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров.

Постановление администрации Калтанского городского округа от 21.09.2016 №227-п «О назначении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства», опубликовано в газете «Калтанский вестник» №38 от 22.09.2016г.

Байтемирова С.А. (зам. председателя комиссии): В адрес ОАиГ администрации КГО поступило заявление от правообладателя земельного участка на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства. Предлагаю рассмотреть предельные отступы от границы земельного участка, согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Калтанский городской округ», утвержденных решением Совета народных депутатов Калтанского городского округа от 28.06.2013 № 68-НПА, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», местные нормативы градостроительного проектирования, СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения». Особенности планировки и застройки садовых участков определяются СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» (актуализированная редакция СНиП 300297). Данный документ введен в действие 20 мая 2011 г. приказом Минрегиона России от 30 декабря 2010 г. № 849.

Строительные работы по реконструкции садового дома по адресу: г.Калтан, СНТ «Прикондомское», ул. Отдельная, земельный участок №20, начались до подачи застройщиком заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства. Садовый дом, построенный на данном земельном участке около 20 лет назад, имел пристройку, расстояние от которой было 1,5м до границы с земельным участком по адресу: г.Калтан, СНТ «Прикондомское», участок №19. При реконструкции садового дома пристройка была демонтирована и возведена несущая стена на свайном фундаменте, расстояние от границы земельного участка до стены дома сократилось до 1м. Также была изменена конфигурация крыши - организована мансардная крыша, покрывающая весь садовый дом.

По заявлению правообладателя соседнего земельного участка Витман А.И. о проведении строительных работ на участке №20 с нарушением градостроительных норм.

Согласно Правил землепользования и застройки, данный земельный участок расположен в территориальной жилой зоне малоэтажной индивидуальной застройки сезонного проживания, предназначенной для преимущественного размещения малоэтажной индивидуальной застройки сезонного проживания (1-3 этажа) в границах населенного пункта садоводческих, дачных объединений. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в данной зоне:

«2) минимальные отступы от садовых и дачных домов до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям - не менее 3 м»...

«4) предельное количество этажей:

-нежилых зданий, строений, сооружений - 2 этажа (включая мансардный этаж)».

Отсюда можно сделать выводы, что в части высоты и этажности строения нарушений нет. Однако в части минимальных отступов от границ земельного участка до строения – имеется отступление с 3 до 1м.

По данному факту администрацией Калтанского городского округа были приняты меры административной ответственности в отношении собственника участка №20 Калачевой Н.П.

От гр. Калачевой Н.П. поступило заявление в комиссию на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части сокращения отступа от границы земельного участка с 3 м до 1 м до границы земельного участка с кадастровым номером 42:37:0102002:5038, имеющим адрес: г.Калтан, СНТ «Прикондомское», участок №19, собственником которого является гр. Витман А.И.

Согласно ст. 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Следует помнить, что эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка. Собственник садового участка также имеет право на строительство садового дома. В соответствии с подп.1 п. 17 ст.51 Градостроительного кодекса РФ получение разрешения на строительство садового дома не требуется в случае его строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства.

Согласно ст.40 Градостроительного кодекса РФ, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе Калтанского городского округа.

Глава Калтанского городского округа в течение семи дней со дня поступления указанных рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Слово будет предоставлено всем участникам публичных слушаний.

Витман А.И. (собственник земельного участка, примыкающего к участку, в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров): Собственник земельного участка №20 – Калачева Н.П. без договоренности и согласования со мной снесла на своем участке пристройку, которая меня устраивала, т.к. находилась на расстоянии 1,5 м от границы моего участка; начала забуривать сваи на расстоянии 0,6 м от границы моего участка. Я обратился в отдел архитектуры с устным заявлением для прекращения данного строительства, после чего было подготовлено уведомление для собственника земельного участка №20 – Калачевой Н.П. о прекращении строительных работ. Строительство приостановилось на некоторое время, но потом возобновилось. 24.08.2016 я обратился в отдел архитектуры с письменным заявлением для прекращения данного строительства. Я вновь явился в отдел архитектуры, где мне вручили сообщение о назначении публичных слушаний по данному вопросу. С действиями гр. Калачевой Н.П. полностью не согласен, т.к. данный вопрос необходимо решать «по-соседски», нужно было ей, посоветовавшись со мной, организовать скат крыши в другую сторону, т.к. считаю, что зимой снег будет сходить с крыши ее дома на мой участок, а летом затенять мой газон.

Рудюк О.А.: Состав комиссии по рассмотрению данного вопроса утвержден распоряжением администрации Калтанского городского округа. Постановление о назначении данных публичных слушаний опубликовано в газете «Калтанский вестник» №38 от 22.09.2016г.

Витман А.И.: Я подготовил новое письменное заявление по данному вопросу, прошу принять.

Рудюк О.А.: Данное заявление необходимо подать в приемную главы Калтанского городского округа. Прошу уточнить, был ли предоставлен ответ отделом архитектуры и градостроительства на заявление гр. Витман А.И. от 24.08.2016г.?

Байтемирова С.А.: Заявление 24.08.2016г., поступившее в адрес отдела архитектуры и градостроительства администрации Калтанского городского округа, в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», было рассмотрено в отделе архитектуры и градостроительства администрации Калтанского городского округа, ответы по каждому пункту, указанному в заявлении, даны в полной мере заявителю в письменной форме от 21.09.2016г. №291.

Витман А.И.: По моим вопросам в письме нет ответа, считаю его приглашением на публичные слушания.

Рудюк О.А.: Александр Иосифович, какое расстояние от границы участка до стены дома гр.Калачевой на данный момент?

Витман А.И.: До стены дома – 1м, до фундамента – 0,6м.

Байтемирова С.А.: Наталья Павловна, какое расстояние от вылета крыши до границы земельного участка?

Калачева Н.П. (заявитель на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства): Расстояние от вылета крыши до границы земельного участка – 0,36м.

Байтемирова С.А.: Согласно п.6.7 СНиП 30–02–97, расстояние между жилым строением и границей соседнего участка измеряется от стены дома, если свес крыши выступает не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю. Следовательно, расстояние от стены строения до границы участка в данном случае - 1м. Разрешение на отклонение от параметров разрешенного строительства в части сокращения отступа от границы земельного участка выдается при условии, что не нарушены градостроительные и противопожарные нормы, не нарушены технические регламенты. Садовый дом гр. Калачевой Н.П. выполнен из бруса. Расстояние между садовыми домами №19 и №20 составляет более 11м. Александр Иосифович, из какого материала выполнен Ваш садовый дом?

Витман А.И.: Из дерева.

Байтемирова С.А.: Наталья Павловна, Вы можете это подтвердить?

Калачева Н.П.: Садовый дом гр. Витман А.И. блочный, а пристройка деревянная.

Байтемирова С.А.: Согласно Федеральному закону от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", гл. 16 «Требования к противопожарным расстояниям между зданиями, сооружениями и строениями», ст. 75 «Противопожарные расстояния на территориях садовых, дачных и приусадебных земельных участков»:

-противопожарные расстояния между жилыми строениями (или домами), расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в таблице "Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) и группами жилых строений (или домов) на участках":

	Материал несущих и ограждающих конструкций строения	Расстояния, м		
		А	Б	В
А	Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8	10
Б	То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	8	10
В	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	10	15

Согласно Федеральному закону от 23.12.2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», гл.4 «Обеспечение безопасности зданий и сооружений в процессе строительства, реконструкции, капитального и текущего ремонта», Ст.34 «Требования к строительным материалам и изделиям, применяемым в процессе строительства зданий и сооружений»:

«1. Строительство здания или сооружения должно осуществляться с применением строительных материалов и изделий, обеспечивающих соответствие здания или сооружения требованиям настоящего Федерального закона и проектной документации.

2. Строительные материалы и изделия должны соответствовать требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании.

3. Лицо, осуществляющее строительство здания или сооружения, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности должно осуществлять контроль за соответствием применяемых строительных материалов и изделий, в том числе строительных материалов, производимых на территории, на которой осуществляется строительство, требованиям проектной документации в течение всего процесса строительства.»

Исходя из вышеизложенного, считаю, что **технические регламенты** при строительстве садового дома по адресу: г.Калтан, СНТ «Прикондомское», ул. Отдельная, земельный участок №20, **не нарушены**, т.к. соблюдено нормативное расстояние от окон веранды до любого строения на соседнем участке в 6 м. Ориентация строения: Север-Юг.

Рудюк О.А.: Прошу высказать предложения участников слушаний.

Витман А.И.: Выступаю против предоставления разрешения на отклонение от параметров разрешенного строительства, т.к. дом уже возведен.

Байтемирова С.А.: Сообщаю, что публичные слушания носят рекомендательный характер. В своем устном обращении от 23.08.2016г. гр.Калачева Н.П. письменно заверила обязательство организации водостока с крыши на свою территорию. Считаю возможным рекомендовать предоставить разрешение на отклонение от параметров разрешенного строительства в части сокращения отступов от границы земельного участка в данном случае с 3 до 1 метра.

Рудюк О.А.: Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций и направляет указанные рекомендации главе Калтанского городского округа. Глава Калтанского городского округа в течение семи дней со дня поступления указанных рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

Результат обсуждений:

Комиссии осуществить подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от параметров разрешенного строительства в части сокращения отступов от границ земельных участков, расположенных по адресу: г. Калтан, СНТ «Прикондомское», ул.Отдельная, участок №20; и направить указанные рекомендации главе Калтанского городского округа.

Председатель комиссии _____ Рудюк О.А.

Заместитель председателя комиссии _____ Байтемирова С.А.

Член комиссии _____ Кульчеева Е.А.

Секретарь комиссии _____ Семенова А.Г.