



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА КЕМЕРОВО**
**Комиссия по подготовке проекта
правил землепользования и
застройки**

ул. Красная, 9, г. Кемерово, 650000
тел. 58-01-56, факс 58-01-56
arc@mgis.ru

от 15.12.2017 №06-02-09-01/2813

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

*о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления
разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства, реконструкции объектов капитального строительства*

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ; гл. 8 постановления Кемеровского городского Совета народных депутатов от 28.10.2005 № 276 «О порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Кемерово»; ст. 33 постановления Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24.11.2006 № 75 «Об утверждении Правил землепользования и застройки в городе Кемерово»; постановления администрации города Кемерово от 14.11.2017 № 2926 «О назначении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»,

комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки в городе Кемерово (далее – комиссия) в заседании 01.12.2017 рассмотрела возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: сокращение минимальных отступов в целях определения места допустимого размещения здания, строения, сооружения, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с 3 м до 1 м от северной (общая граница с земельным участком с кадастровым номером 42:24:0101013:637) и южной (общая граница с земельным участком с кадастровым номером 42:24:0101013:640) применительно к земельному участку с кадастровым номером 42:24:0101013:2900, расположенному в Заводском районе города Кемерово, ул. Артиллерийская, 54а по заявлению Шалковского Е.Н.

Постановление администрации города Кемерово от 14.11.2017 № 2926 опубликовано в выпуске городской газеты «Кемерово» от 21.12.2017, размещено на официальном сайте администрации города Кемерово www.kemerovo.ru, портале обеспечения градостроительной деятельности города

Кемерово www.mgis42.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Прием письменных предложений и замечаний по предмету публичных слушаний осуществлялся в период с 21 по 30 ноября 2017 года.

В ходе публичных слушаний поступили письменные замечания участника долевой собственности в праве на земельный участок по ул. Артиллерийской, 56 (кадастровый номер 42:24:0101013:640) о несогласии с предоставлением запрашиваемого разрешения, в связи с тем, что размещение объекта повлечет нарушение противопожарных расстояний, установленных Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», а также сделает невозможным новое строительство с разрешенным отступом от границы, принадлежащего мне земельного участка. Построенный второй этаж дома № 54а по ул. Артиллерийской приведет к нарушению инсоляции, что повредит посадкам.

В ходе публичных слушаний представителем заинтересованного лица даны пояснения, согласно которым в производстве Заводского районного суда города Кемерово находится гражданское дело об устранении нарушения прав собственником жилого дома № 54а по ул. Артиллерийской. В настоящее время производство по делу приостановлено в связи с назначением судебной экспертизы. В 2016 году начата реконструкция жилого дома № 54а, осуществлено строительство пристройки с нарушением минимального отступа, при этом расстояние от забора до стены реконструированного дома составляет менее 1,5 м, что создает препятствия к использованию земельного участка по ул. Артиллерийской, 54 (кадастровый номер 42:24:0101013:637), а именно затеняет участок, приводит к скапливанию снега с кровли, а также, по мнению участников публичных слушаний, может стать причиной возникновения пожара. По общей меже расположены хозяйственная постройка (баня) в пределах земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101013:637 и деревянный пристрой в пределах земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101013:2900.

Заинтересованным лицом Седельниковым Д.А. даны пояснения, согласно которым жилой дом № 54а по ул. Артиллерийской 50-х годов постройки, его не менялось, выполнены работы по обкладыванию брусом ранее существующих сеней, произведена замена кровли. Как следует из пояснений, пристрой, выполненный к дому является нежилым. Кровля является двускатной, оцинкованной, снег на ней не накапливается. На реконструкцию дома получено разрешение.

Рассматривая заявление и поступившие возражения комиссия руководствовалась следующим.

Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101013:2900 утвержден постановлением администрации города Кемерово от 28.02.2017 № 371, в марте 2017 года выдано разрешение на реконструкцию объекта капитального строительства — индивидуального жилого дома сроком на 10 лет в пределах земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101013:2900.

Согласно п. 3.3 ст. 33 Правил землепользования и застройки в городе Кемерово, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для индивидуальных жилых домов – 3 м, построек для содержания скота и птицы – 4 м, других построек (бани, гаража и др.) – 1 м.

В соответствии с ч. 2 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Согласно п. 36 ст. 2 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», противопожарный разрыв (противопожарное расстояние) - нормированное расстояние между зданиями, строениями, устанавливаемое для предотвращения распространения пожара.

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения (ч. 1 ст. 69 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ).

Согласно п. 4.4 Приказа МЧС России от 24.04.2013 № 288 «Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее - приказ), противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями определяются как расстояния между наружными стенами или другими конструкциями зданий и сооружений. При наличии выступающих более чем на 1 м конструкций зданий и сооружений, выполненных из горючих материалов, следует принимать расстояния между этими конструкциями.

В соответствии с п. 4.13. приказа, противопожарные расстояния между жилыми домами соседних земельных участков следует принимать в соответствии с таблицей 1, а также с учетом требований подраздела 5.3, то есть в зависимости от класса конструктивной пожарной опасности и степени огнестойкости зданий с учетом требований к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 при организованной малоэтажной застройке.

В силу п. 5.3.2 приказа (таб. 2), минимальное расстояние между жилыми зданиями при организованной малоэтажной застройке составляет 6 м.

Достижение минимального противопожарного разрыва в том числе обеспечивается соблюдением минимального отступа от границы земельного участка, установленного в составе градостроительного регламента территориальной зоны (3 м от общей межи).

Сокращение противопожарных разрывов возможно в случаях, установленных п. п. 5.3.3, 5.3.4 приказа.

Сведений о классе конструктивной пожарной опасности и степени огнестойкости жилого дома по ул. Артиллерийской, 54а, а также выполнении мероприятий, допускающих уменьшение противопожарного расстояния, у

комиссии не имеется.

Согласно п. 7.1 СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утвержден Приказом Минрегиона России от 28.12.2010 № 820), действовавшего на момент предоставления разрешения на реконструкцию, в районах усадебной и садово-дачной застройки расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м. Расстояние от границы участка должно быть не менее, м: до стены жилого дома – 3; до хозяйственных построек – 1. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

В силу п. 7.1 (примечание 1) СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утвержден Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр), введенного в действие с 01.07.2017, допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований, установленных Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

В силу ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Возможность рассмотрения вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части сокращения минимального отступа от границы земельного участка обусловлена сложной конфигурацией земельного участка.

В силу ч. 3 ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

По мнению комиссии, предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства — индивидуального жилого дома по ул. Артиллерийской, 54а — сокращение минимального отступа до 1 м — повлечет нарушение прав правообладателей земельного участка и объекта капитального строительства по ул. Артиллерийской, 54.

При этом решением Центрального районного суда от 18.10.2017 по делу № 12-683/2017 установлено, что пристройка к жилому дому № 54а по ул. Артиллерийской площадью 3,83 * 7,19 (литера «а»), именуемая в техническом

паспорте как «сени», имеет стены, выполненные из брусчатого материала, то есть стена, расположенная на расстоянии 1, 05 м от границы земельного участка является не стеной жилого дома, а стеной пристройки, в отношении которой применяется норматив удаленности 1 м, установленный градостроительным регламентом территориальной зоны ЖЗ для построек (бани, гаража и др).

При таких обстоятельствах комиссия приходит к выводу о необходимости подготовки рекомендаций об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: сокращение минимальных отступов в целях определения места допустимого размещения здания, строения, сооружения, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с 3 м до 1 м от северной (общая граница с земельным участком с кадастровым номером 42:24:0101013:637) и южной (общая граница с земельным участком с кадастровым номером 42:24:0101013:640) применительно к земельному участку с кадастровым номером 42:24:0101013:2900, расположенному в Заводском районе города Кемерово, ул. Артиллерийская, 54а по заявлению Шалковского Е.Н.

Председатель комиссии

Д.В. Анисимов