ПРОТОКОЛ № \_

Заседания комиссии по подготовке проекта «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров на объект капитального строительства на территории Черниговского сельского поселения, «О внесении изменений в ПЗЗ Черниговского СП»»

от 05.09.2019г с. Черниговка

На заседании комиссии присутствовали:

Кононенко И.И. – И.о. заместителя главы администрации Черниговского района;

Иванищенко С.В. – И.о. начальника отдела градостроительства – Секретарь комиссии;

Члены комиссии:

Клева Е.А. – Начальник отдела земельных и имущественных отношений;

Чупанов М.А. –Начальник отдела экологии и охраны окружающей среды;

Храмцов М.Н. – главный специалист административного отдела;

Бандалак Е.В. – начальник юридического отдела;

Вовк В.В. – глава Черниговского сельского поселения.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Заявление Гулиева Р.Д. о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.
2. Перевод территориальной зоны П1 (Производственная зона объектов I класса санитарной классификации) в территориальную зону П5 (Производственная зона объектов V класса санитарной классификации);

3. Дополнения предельных параметров территориальных зон застройки жилыми домами в части отступов от границ земельного участка для хозяйственных построек в соответствии с санитарно-бытовыми условиями;

4. Ограничение застройки территории многоквартирных домов объектами гаражного назначения.

ВЫСТУПИЛИ:

Иванищенко С.В. ознакомила членов комиссии:

1. С постановлением администрации Черниговского района от 24.09.2018 №580-па «О внесение изменений в постановление администрации Черниговского района от 08.08.2016г №288-па «О составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельских поселений Черниговского муниципального района».

2. Правилами землепользования и застройки Черниговского сельского поселения, утвержденных Решением муниципального комитета Черниговского сельского поселения от 13 мая 2014г № 123.

5. С заявлением Гулиева Р.Д..;

6. С картой функциональных зон с. Черниговка.

7. С картой функциональных зон Черниговского сельского поселения.

10. Со статьями 33, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. С СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения.» Актуализированная редакция СНиП 30-02-97\*;

12. С СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

13. С постановлением главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 г. N 74 «О введении в действие новой редакции Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов Санпин 2.2.1/2.1.1.1200-03 "санитарно-защитные зоны И санитарная классификация предприятий, Сооружений и иных объектов"

14. С Решением Муниципального комитета Черниговского сельского поселения «Правила благоустройства и санитарного содержания территории Черниговского сельского поселения» от 24 мая 2016 года № 21.

1. В ходе заседания по заявлению Гулиева Р.Д. было установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 25:22:020102:3992, расположенном по адресу: с. Черниговка, ул. Буденного 26А, возведено нежилое здание с отклонением от предельных параметров в части отступов от границ земельного участка с юго-западной стороны (0,8 метра вместо 1 метра). При этом требований технических регламентов в данный момент постройка не нарушает, в связи с чем будет целесообразным предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров указанного объекта.

2. В ходе заседания по вопросу перевода территориальной зоны П1 (Производственная зона объектов I класса санитарной классификации) в территориальную зону П5 (Производственная зона объектов V класса санитарной классификации) было установлено, что промышленными зонами, установленными Правилами землепользования и застройки, не соблюдается санитарная зона, определенная для объектов I класса санитарной классификации. Для приведения в соответствие с санитарными нормами было решено территориальную зону П1 перевести в территориальную зону П5 (Приложение 1 – карта градостроительного зонирования).

3. В ходе заседания по вопросу дополнения предельных параметров территориальных зон застройки жилыми домами в части отступов от границ земельного участка для хозяйственных построек в соответствии с санитарно-бытовыми условиями было установлено, что в настоящий момент Правилами землепользования и застройки Черниговского СП регламентированы общие положения о застройке, в то время как частные вопросы о размещении хозяйственных построек не урегулированы. Опираясь на СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения.» Актуализированная редакция СНиП 30-02-97\*, было решено дополнить дополнительными параметрами согласно указанного документа. (Приложение 2)

Приложение 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии улиц | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проездов | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от зданий и сооружений до границы соседнего участка (с учетом противопожарного разрыва, может быть увеличен до необходимого противопожарного минимума) | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 1 |
| 5 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| 6 | Минимальное расстояние от границ земельного участка до: | м |  |
| - основного строения |  | 3 |
| - хозяйственных и прочих строений |  | 1 |
| - открытой стоянки |  | 1 |
| - отдельно стоящего гаража |  | 1 |
| - построек для содержания скота и птицы |  | 4 |
| - построек для хранения инвентаря, навесов |  | 1 |
| - пасеки |  | 5 |
| - стволов высокорослых деревьев |  | 4 |
| - стволов низкорослых деревьев |  | 2 |
| - кустарников |  | 1 |

Требования к минимальным расстояниям между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на приусадебных участках принимаются в соответствии с санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями и указываются в схеме планировочной организации земельного участка.

Не допускается водосток с крыш существующих строений и сооружений на соседнюю территорию.

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев питьевого назначения должно быть не менее 20 м.

Допускается пристройка хозяйственного сарая, гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм. При этом постройки для содержания скота и птицы необходимо пристраивать к домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом;

Расстояние от надворного туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

Расстояние от туалета и выгребной ямы до красной линии должно быть не менее 10 м.

Для всех вспомогательных строений высота от среднего уровня планировочной отметки земли: до верха конька скатной кровли - не более 6 м, исключая шпили, флагштоки, до верха плоской кровли - не более 4 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Высота ограждения должна быть не более 1,8 м.

Требования к ограждениям земельных участков, устанавливаемых по пограничным линиям (по меже соседних участков):

Высота ограждения, размещаемого на меже с соседними земельными участками, не должна превышать 1,5 метра. В случае если для возведения ограждения используется материал, пропускающий свет (кованый забор, сетка-рабица и иные подобные материалы), требование, указанное в настоящем абзаце, не применяется.

Перечень материалов, применяемых при устройстве ограждения, не ограничивается. При обоюдном согласии владельцев земельных участков по меже в качестве ограждения может быть предусмотрено декоративное озеленение высотой до 1,5 метра.

По меже земельных участков рекомендуется установить, как правило, не глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просветов не менее 50 процентов от площади забора и т.п.).

Конструкция массивных ограждений (железобетонных, кирпичных, каменных), толщина которых превышает 50 миллиметров, возводимых владельцем без письменного согласия владельцев соседних земельных участков, должна размещаться в пределах участка застройщика. При достигнутой договоренности между соседями, оформленной документально, ограждение может устанавливаться по оси (границе) смежных земельных участков.

При устройстве глухих массивных ограждений (в виде стены) на косогорных участках застройщику следует предусматривать мероприятия по отводу ливневых и талых вод, не допускающих аккумуляцию этих вод на соседних участках и попадание ливневых вод на строение (отмостку) соседних участков.

4. В ходе заседания по вопросу ограничения застройки территории многоквартирных домов (далее - МКД) было установлено, что в данный момент прилегающая к МКД территория используется для размещения объектов гаражного назначения, данный факт не позволяет должным образом благоустроить прилегающую территорию, и использовать в полной мере для нужд жильцов, проживающих в таких МКД.

В целях благоустройства прилегающей к МКД территории объектами, предназначенными для обслуживания такой территории, а именно: организации мест отдыха, детских, физкультурных и хозяйственных площадок, зеленых насаждений, создания пешеходных дорожек, проездов и мест стоянки автомобильного транспорта у данного дома, размещения контейнеров, выгула собак, было решено ограничить строительство, выделение земельных участков на прилегающей территории в пределах 25 метров по периметру от жилого дома.

РЕШИЛИ:

1. Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров на объект капитального строительства:

нежилое здание, расположенное по адресу: с. Черниговка, ул. Буденного 26А, кадастровый номер земельного участка 25:22:020102:3992, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания), с отклонением от предельных параметров в части отступов от границ земельного участка с юго-западной стороны (0,8 метра вместо 1 метра).

1. Перевести территориальную зоны П1 (Производственная зона объектов I класса санитарной классификации) в территориальную зону П5 (Производственная зона объектов V класса санитарной классификации) (см. приложение 1) ;

3. Дополнить предельные параметры территориальной зоны Ж1 (застройки жилыми домами) в части отступов от границ земельного участка для хозяйственных построек в соответствии с санитарно-бытовыми условиями (Приложение 2);

4. Ограничить застройку территории многоквартирных домов объектами гаражного назначения в пределах 25 метров по периметру от жилого дома.

Председатель комиссии Кононенко И.И.

Секретарь комиссии Иванищенко С.В.

Члены комиссии Клева Е.А.

Чупанов М.А.

Храмцов М.Н.

Бандалак Е.В.

Вовк В.В.