

Главе Администрации г.о. Тейково Ивановской области

от **Малковой Натальи Михайловны**, 03.09.1972 г.р.,

место рождения: с. Веска , Ильинского района Ивановской области, паспорт серия 24 17 № 877223, выдан отделом УФМС России по Ивановской области в Тейковском муниципальном районе , 12.10.2017 г., зарегистрированной по адресу: Ивановская область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 46, кв. 5

прошу внести в протокол (и приобщить в письменном виде)

публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства относительно здания магазина, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 37:26:02011:26 по адресу г.о. Тейково г. Тейково , ул.1-я Комсомольская д.8 по заявлению Мовсесян А.С. следующий текст, содержащий краткое изложение моей позиции и обоснованное предложение:

Краткое изложение моей позиции:

1. В соответствии с ГрК РФ Статья 40. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, **не более чем на десять процентов.**

Заявитель Мовсесян А.С. испрашивает разрешение Администрации на отклонение на 100% - « изменить размеры минимального отступа от южной и восточной стороны границ земельного участка с 3 метров до 0 « (по тексту заявления).

На это имеется прямой запрет в законодательстве.

1.В градостроительном плане земельного участка среди параметров разрешенного строительства установлены требования к количеству парковочных мест, которое определяется в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Тейковского городского округа, утвержденными постановлением главы г.о. Тейково.

.В случае принятия положительного решения по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения процента озеленения территории до 0% будут нарушены требования Санитарно- эпидемиологических

требований, согласно которым площадь отводимого земельного участка должна обеспечить возможность благоустройства и озеленения.

При этом, СанПин 2.1.2.2645-10 подлежат применению, учитывая, что земельный участок с кадастровым номером 37:26:02011:26 расположен в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами, а озеленение является частью объекта - задания магазина. Кроме того, в соответствии с общими требованиями градостроительного законодательства, в том числе существующими СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» проектирование застройки, в том числе и проектирование парковок и озеленения, должно осуществляться в пределах отведенного земельного участка и соответствовать требованиям градостроительного плана.

Объект строительства должен располагаться на земельном участке, предоставленном именно для целей его использования, что должно отражаться в проектной документации, в том числе и на схеме планировочной организации земельного участка, выполненной в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

Действующее законодательство не предусматривает возможность обеспечения требований к предельным параметрам разрешенного строительства в части количества парковочных мест и процента озеленения за границами земельного участка, предоставленного для строительства.

Учитывая изложенное, на земельном участке с кадастровыми номером 37:26:02011:26, для эксплуатации магазина должны располагаться также парковочные места и озеленение, которые являются частью объекта - задания магазина, требования к которым в обсуждаемом проекте не соблюдены. При этом, организация парковочных мест на смежном земельном участке и вдоль проезжей части не допустима.

3. Согласно части 8 статьи 36 ГрК РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев,

если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

С соблюдением баланса интересов всех лиц, чьи права могут быть затронуты соответствующими отклонениями.

Приближение строительства непосредственно к моим жилым домам стены двух этажного торгового здания приведёт не только к несоблюдению Земельного, Градостроительного Кодексов, санитарно-эпидемиологических и противопожарных мер, но и станет опасным для меня, в пожарном отношении и санитарно-эпидемиологическом.

4. Санитарные правила СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий", действуют до 2027 г. В соответствии с санитарными правилами магазины должны иметь площадки для сбора твёрдых и жидких отходов.

Площадки для накопления отходов должны иметь:

- подъездной путь;
- твердое (асфальтное, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод;
- ограждение с трех сторон высотой не менее метра, которое будет препятствовать распространению отходов за её пределы.

Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5. Расстояние от контейнеров до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом должно быть не менее 20 м, но не более 100 м.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства относительно здания магазина на участке с кадастровым номером 37:26:02011:26 приведёт к невозможности соблюдения требований СанПиН 2.1.3684-21.

5. В соответствии с Приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288 (ред. от 14.02.2020) "Об утверждении свода правил СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемнопланировочным и конструктивным решениям" (вместе с "СП 4.13130.2013.

5.4.3. Минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями и сооружениями следует принимать в соответствии с таблицей 1 и с учетом пунктов 4.4 - 4.13.

Противопожарные расстояния между объектами защиты **допускается уменьшать в случаях, оговоренных нормативными документами по пожарной безопасности, а также при условии подтверждения нераспространения пожара между конкретными зданиями, сооружениями по методике в соответствии с Приложением А, либо на основании результатов исследований, испытаний или расчетов по апробированным методам, опубликованным в установленном порядке.** Указанное уменьшение противопожарных расстояний должно проводиться при

обязательном учете требований к устройству проездов и подъездов для пожарной техники, а также обеспечении нормативной величины пожарного риска на объектах защиты. (п. 4.3 в ред. Приказа МЧС России от 14.02.2020 N 89)

4.4. Противопожарное расстояние между зданиями, сооружениями определяется как наименьшее расстояние в свету между наружными стенами или другими ограждающими конструкциями. При наличии конструктивных элементов из горючих материалов, выступающих за пределы указанных конструкций более чем на 1 м, расстояние следует принимать от указанных элементов. (п. 4.4 в ред. Приказа МЧС России от 14.02.2020 N 89)

4.5. Противопожарные расстояния от глухих (без оконных проемов) стен жилых и общественных зданий, сооружений I - IV степеней огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1, с наружной отделкой, облицовкой (при наличии) из материалов с показателями пожарной опасности не ниже Г1 и наружным (водоизоляционным) слоем кровли из материалов не ниже Г1 или РП1 до других зданий, сооружений допускается уменьшать на 20% по отношению к значениям, указанным в таблице 1. (п. 4.5 в ред. Приказа МЧС России от 14.02.2020 N 89).

В самом обсуждаемом проекте в разделе 1.6 указано: «... не выдержана ширина пожарного проезда вдоль длинной стороны здания.

4.12. Противопожарные разрывы между общественными зданиями, сооружениями допускается не предусматривать (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если суммарная площадь застройки указанных объектов, включая незастроенную площадь между ними, не превышает допустимой площади этажа в пределах пожарного отсека, принимаемой в соответствии с СП 2.13130 по общественному зданию с минимальным значением допустимой площади и наихудшими значениями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности. (в ред. Приказа МЧС России от 14.02.2020 N 89) .

В обсуждавшемся Проекте отсутствуют материалы исследования МЧС России по вопросу пожарной безопасности возводимого здания как для соседних зданий, так и для неограниченного круга лиц , которые будут посещать магазин в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства относительно здания магазина,

6.Служба государственного строительного надзора Ивановской области не выдала заключения о соблюдении обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом **регионального государственного строительного надзора** о соответствии обсуждаемого объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных

нормативных правовых актов и проектной документации в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства относительно здания магазина, .Основанием для отказа в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства является :

а) несоответствие испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства **санитарно-гигиеническим и противопожарным нормам, а также требованиям технических регламентов;**

К заявлению. Мовсеян А.С. не приложены заключения соответствующих контролирующих органов о том, что предполагаемые отклонение от предельных параметров разрешенного строительства законны и безопасны как для людей, так и для окружающей среды.

ПРЕДЛАГАЮ ОТКАЗАТЬ в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства относительно здания магазина, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 37:26:02011:26 по адресу г.о. Тейково г. Тейково , ул. 1-я Комсомольская д.8 по заявлению Мовсеян А.С.

08 февраля 2024 г.

Малкова Н.М.



11

Главе Администрации г.о. Тейково Ивановской области
от **Малковой Натальи Михайловны**, 03.09.1972 г.р.,
место рождения: с. Веска, Ильинского района Ивановской области, паспорт серия
24 17 № 877223, выдан отделом УФМС России по Ивановской области в Тейковском
муниципальном районе, 12.10.2017 г., зарегистрированной по адресу: Ивановская
область, г. Тейково, ул. Шестагинская, д. 46, кв. 5

прошу внести в протокол (и приобщить в письменном виде)

публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства относительно здания магазина, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 37:26:010243:10 по адресу г.о. Тейково г. Тейково, ул.8 Марта. д.1-А. По заявлению Заика Д.А., следующий текст, содержащий краткое изложение моей позиции и обоснованное предложение:

Краткое изложение моей позиции:

1. Слушания были назначены в здании Администрации г.о. Тейково (пр. Ленина д.4), что является прямым нарушением п. 1 ст. 7

Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 25.12.2023) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"

Общественные слушания проводятся, как правило, в общественных зданиях, находящихся на территории, в отношении которой осуществлена разработка (подготовка) документации, или в общественных зданиях, ближайших к указанной территории». Полагаю, что по Закону слушания следовало проводить в актовом зале одной из школ на указанной территории. Вынеся место проведения слушаний на несколько километров от указанной территории, Администрация г.о. Тейково лишила возможности принять участие в слушаниях многих пожилых людей, ветеранов Великой Отечественной войны, инвалидов.

2. В соответствии с ГрК РФ Статья 40. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, **не более чем на десять процентов.**

Заявитель просит увеличить этажность здания с 8 метров до 13 метров, сознательно указывая параметры в разных величинах для того, чтобы скрыть тот факт, что увеличение разрешённых параметров будет гораздо более, чем на 50%.

Изначально фундамент и ограждающие конструкции здания возводился под нагрузку — 2 этажа, позднее был надстроен ещё один этаж. Полагаю, что увеличение этажности здания приведёт к большим рискам для здоровья и жизни неограниченного круга лиц.

Запрашиваемая высота также превышает предельно допустимую в данной доне застройки на 5 м.

Отклонения от разрешённых параметров отступов от границ земельного участка также запрашиваются более, чем на 10%.

На это имеется прямой запрет в законодательстве.

3. В градостроительном плане земельного участка среди параметров разрешенного строительства установлены требования к количеству парковочных мест, которое определяется в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Тейковского городского округа, утвержденными постановлением главы г.о. Тейково.

В случае принятия положительного решения по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения процента озеленения территории будут нарушены требования Санитарно-эпидемиологических требований, согласно которым площадь отводимого земельного участка должна обеспечить возможность благоустройства и озеленения.

При этом, СанПин 2.1.2.2645-10 подлежат применению, учитывая, что земельный участок с кадастровым номером 37:26:010243:10 расположен в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами, а озеленение является частью объекта - здания магазина. Кроме того, в соответствии с общими требованиями градостроительного законодательства, в том числе существующими СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» проектирование застройки, в том числе и проектирование парковок и озеленения, должно осуществляться в пределах отведенного земельного участка и соответствовать требованиям градостроительного плана.

Объект строительства должен располагаться на земельном участке, предоставленном именно для целей его использования, что должно отражаться в проектной документации, в том числе и на схеме планировочной организации земельного участка, выполненной в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

Действующее законодательство не предусматривает возможность обеспечения требований к предельным параметрам разрешенного строительства в части количества парковочных мест и процента озеленения за границами земельного участка, предоставленного для строительства.

Учитывая изложенное, на земельном участке с кадастровыми номером 37:26:010243:10 , для эксплуатации магазина должны располагаться также парковочные места и озеленение, которые являются частью объекта - задания магазина, требования к которым в обсуждаемом проекте не соблюдены. При этом, организация парковочных мест на смежном земельном участке и вдоль проезжей части не допустима.

4. Согласно части 8 статьи 36 ГрК РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев,

если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

С соблюдением баланса интересов всех лиц, чьи права могут быть затронуты соответствующими отклонениями.

Приближение строительства стены нежилого здания непосредственно к многоквартирному жилому дому приведёт не только к несоблюдению Земельного, Градостроительного Кодексов, Жилищного Кодекса РФ санитарно-гигиенических и противопожарных мер, но и станет опасным для всех собственников дома № 1 ул. 8 Марта , в пожарном отношении и санитарно-гигиеническом.

Нежилое здание на земельном участке с кадастровым номером 37:26:010243:10

в настоящее время уже частично располагается на чужом земельном участке под МКЖД № 1 ул. 8 Марта г. Тейково, с кадастровым номером 37:26:010243:1, не имеет отступа и пожарного проезда . что является опасным для неограниченного круга лиц.

5. Санитарные правила СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий", действуют до 2027 г. Я соответствии с санитарными правилами магазины должны иметь площадки для сбора твёрдых и жидких отходов.

Площадки для накопления отходов должны иметь:

- подъездной путь;

- твердое (асфальтное, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод;

- ограждение с трех сторон высотой не менее метра, которое будет препятствовать распространению отходов за её пределы.

Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5. Расстояние от контейнеров до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом должно быть не менее 20 м, но не более 100 м.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства относительно здания магазина и кафе на участке с кадастровым номером 37:26:010243:10 приведёт к невозможности соблюдения требований СанПиН 2.1.3684-21.

6. В соответствии с Приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288 (ред. от 14.02.2020) "Об утверждении свода правил СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемнопланировочным и конструктивным решениям" (вместе с "СП 4.13130.2013.

5.4.3. Минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями и сооружениями следует принимать в соответствии с таблицей 1 и с учетом пунктов 4.4 - 4.13.

Противопожарные расстояния между объектами защиты **допускается уменьшать в случаях, оговоренных нормативными документами по пожарной безопасности, а также при условии подтверждения нераспространения пожара между конкретными зданиями**, сооружениями по методике в соответствии с Приложением А, либо на основании результатов исследований, испытаний или расчетов по апробированным методам, опубликованным в установленном порядке. Указанное уменьшение противопожарных расстояний должно проводиться при обязательном учете требований к устройству проездов и подъездов для пожарной техники, а также обеспечении нормативной величины пожарного риска на объектах защиты. (п. 4.3 в ред. Приказа МЧС России от 14.02.2020 N 89)

4.4. Противопожарное расстояние между зданиями, сооружениями определяется как наименьшее расстояние в свету между наружными стенами или другими ограждающими конструкциями. При наличии конструктивных элементов из горючих материалов, выступающих за пределы указанных конструкций более чем на 1 м, расстояние следует принимать от указанных элементов. (п. 4.4 в ред. Приказа МЧС России от 14.02.2020 N 89)

4.5. Противопожарные расстояния от глухих (без оконных проемов) стен жилых и общественных зданий, сооружений I - IV степеней огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1, с наружной отделкой, облицовкой (при

наличии) из материалов с показателями пожарной опасности не ниже Г1 и наружным (водоизоляционным) слоем кровли из материалов не ниже Г1 или РП1 до других зданий, сооружений допускается уменьшать на 20% по отношению к значениям, указанным в таблице 1. (п. 4.5 в ред. Приказа МЧС России от 14.02.2020 N 89).

4.12. Противопожарные разрывы между общественными зданиями, сооружениями допускается не предусматривать (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если суммарная площадь застройки указанных объектов, включая незастроенную площадь между ними, не превышает допустимой площади этажа в пределах пожарного отсека, принимаемой в соответствии с СП 2.13130 по общественному зданию с минимальным значением допустимой площади и наихудшими значениями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности. (в ред. Приказа МЧС России от 14.02.2020 N 89) .

В обсуждавшемся Проекте отсутствуют материалы исследования МЧС России по вопросу пожарной безопасности реконструируемого здания как для соседних зданий, так и для неограниченного круга лиц , которые будут посещать магазин и кафе ,в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства относительно здания магазина,

7. Служба государственного строительного надзора Ивановской области не выдала заключения о соблюдении обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом **регионального государственного строительного надзора** о соответствии обсуждаемого объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации в случае получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства относительно здания магазина, .Основанием для отказа в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства является :

а) несоответствие испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства **санитарно-гигиеническим и противопожарным нормам, а также требованиям технических регламентов;**

К заявлению. Заика Д.А. не приложены заключения соответствующих контролирующих органов о том, что предполагаемые отклонение от предельных

параметров разрешенного строительства законны и безопасны как для людей, так и для окружающей среды.

Отсутствие у заявителя прав на земельный участок с кадастровым номером **37:26:010243:1**, где частично располагается здание магазина уже является самостоятельным поводом для вынесения отказа в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального .

Ещё одной стороной здание магазина « Перекрёсток» находится на земле общего пользования.

В настоящее время здание на земельном участке с кадастровым номером 37:26:010243:10 уже имеет нарушения практически по всем существующим нормам строительства. Администрация г.о. Тейково должна была уже выдать предписание заявителю на приведение здания к параметрам разрешенного строительства, а не проводить слушания относительно того как узаконить его незаконные действия .

ПРЕДЛАГАЮ ОТКАЗАТЬ в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства относительно здания магазина и кафе , расположенного на земельном участке с кадастровым номером 37:26:010243:10 по адресу г.о. Тейково г. Тейково , ул.8 Марта д.1А по заявлению Заика Д.А.

08 февраля 2024 г.



Малкова Н.М.

Приложение :

1. Фото кадастрового квартала № 37:26:010243 г.Тейково из публичной кадастровой карты Ивановской области.
2. Выписка из ЕГРН за земельный участок с кадастровым номером **37:26:010243:1** для размещения малоэтажного жилого дома.