

УТВЕРЖДАЮ

Директор
департамента строительства
Ярославской области

С.И. Жилкина

«26» *ноября* 2014 г.

**Акт контроля за соблюдением органом местного самоуправления
муниципального образования области законодательства о градостроительной
деятельности на территории Ярославской области № 24**

Акт составлен: 26 ноября 2014 года

г.Ярославль

На основании обращения Костицина А.В., руководствуясь приказом директора департамента строительства Ярославской области от 10.11.2014 № 152, по согласованию с Прокуратурой Ярославской области (решение о согласовании проверки от 11.11.2014 № 7-106-2014) старшим юрисконсультантом отдела по контролю за градостроительной деятельностью и разрешительной документацией Ланцовой Н.В. 20 ноября 2014 года проведена проверка соблюдения департаментом архитектуры и развития территорий города мэрии г. Ярославля законодательства о градостроительной деятельности.

В ходе проведения контрольных мероприятий рассматривался вопрос обоснованности точечной застройки и законности выдачи застройщику ООО Производственно-строительная компания «Медик» разрешения № RU 76301000-468-2014 от 09.09.2014 на строительство многоквартирного жилого дома с инженерными коммуникациями в границах предоставленного застройщику земельного участка площадью 6484,0 кв. м.

В результате проведенных мероприятий установлено:

В 2005 проектировщиком ООО «Проектное бюро «Квадр» разработан проект «Комплексная реконструкция микрорайона № 3 в Дзержинском районе г. Ярославля с первоочередной привязкой жилого дома (стр.№2)» на территорию, ограниченную ул. Е.Колесовой, Блюхера, Урицкого и Ленинградским проспектом. Проект был утвержден Приказом Управления архитектуры и градостроительства мэрии г. Ярославля от 28.12.2005 № 491/2005, прошел государственную вневедомственную экспертизу в строительстве и получил положительное заключение ГУ ЯО «Государственная вневедомственная экспертиза в строительстве» от 09.12.2005 № 16/397-2005.

Проект предусматривает размещение на территории, где производится указанное в обращении Костицина А.В. строительство, многоэтажного жилого дома.

Решением муниципалитета г. Ярославля от 17.09.2009 № 201 утверждены Правила землепользования и застройки г. Ярославля. Данный документ определяет правовой режим земельных участков, в том числе параметры разрешенного строительства. Правообладатели земельных участков вправе использовать земельный участок в соответствии с регламентом соответствующей зоны, устанавливаемым правилами землепользования и застройки, без дополнительных согласований.

В соответствии с вышеуказанной градостроительной документацией мэрией г. Ярославля был сформирован и выставлен на аукцион рассматриваемый земельный участок с видом разрешенного использования «для строительства многоквартирного жилого дома». В настоящее время права и обязанности арендатора рассматриваемого земельного участка осуществляет ООО Производственно-строительная компания «Медик».

Департаментом архитектуры и развития территорий города мэрии г. Ярославля 09.09.2014 застройщику ООО Производственно-строительная компания «Медик» было выдано разрешение № RU 76301000-468-2014 на строительство многоквартирного жилого дома с инженерными коммуникациями в границах предоставленного застройщику земельного участка площадью 6484,0 кв. м.

Для выдачи разрешения на строительство застройщик представил весь необходимый пакет документов, предусмотренный частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Возможность строительства 17-этажного жилого дома застройщик обосновал проектной документацией, утвержденной в установленном порядке.

На проектную документацию и результаты инженерных изысканий получено положительное заключение ГАУ ЯО «Государственная экспертиза в строительстве» от 22.08.2014 № 76-1-4-Н133-14.

В соответствии с частью 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации предметом экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Согласно части 4.1 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации результаты инженерных изысканий представляют собой документ, в том числе, об оценке влияния строительства, реконструкции на другие объекты капитального строительства. Таким образом, вопрос влияния строительства на близлежащие дома, в том числе, на дом заявителя Костицина А.В., проработан при проведении инженерных изысканий, принятые по результатам оценки инженерных изысканий решения одобрены государственной экспертизой в строительстве.

По вопросу попадания солнечного света в окна расположенных на смежных участках жилых домов установлено следующее. Требования к облучению поверхностей и пространств прямыми солнечными лучами (инсоляции) должны учитываться при разработке проектной документации. Проектировщик рассчитал соответствие инсоляции действующим санитарным правилам и нормам (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий»). Данные проектные решения также проверены государственной экспертизой в строительстве. В рамках проектирования рассчитывается инсоляция не только для строящегося объекта, но и для близлежащих домов. Если это не сделано, государственная экспертиза возвращает проект на доработку.

На рассматриваемый земельный участок распространяется установленная правилами землепользования и застройки зона Ж.1. Регламентом для данной зоны одним из основных видов разрешенного использования предусмотрено строительство многоквартирных домов (9 и более надземных этажей), предельная высота многоквартирных домов - 75 метров, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для вида разрешенного использования «многоквартирные дома» - 40%.

В соответствии с проектной документацией дом предусмотрен 17-этажным, высота этажа - 2,70 м, технического подполья - 2,28 м, чердака - 1,78. Таким образом, высота дома ≈ 50 м. Процент застройки участка - 20 %. То есть, запроектированный дом соответствует Правилам землепользования и застройки г. Ярославля, градостроительному плану земельного участка от 20.03.2014 № RU76301000-2782.

Согласно проектной документации благоустройство территории земельного участка решено в увязке с благоустройством прилегающих территорий.

По результатам проверки сделан вывод: нарушений градостроительного законодательства не установлено.

Акт составил: старший юрисконсульт отдела по контролю за градостроительной деятельностью и разрешительной документации Ланцова Н.В. 

