

Российская Федерация
Ростовская область

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ОКТЯБРЬСКОГО
РАЙОНА
ГОРОДА РОСТОВА-НА-ДОНУ**

пр. Ленина, 44, Ростов-на-Дону, 344038,
тел. 245-03-54, факс. 245-48-58
E-mail: adminokt@rostov-gorod.ru
ОКПО 04039855, ОГРН 1036165003687
ИНН/КПП 6165033231/616501001

Председателю
Ростовской-на-Дону
городской Думы
З.В.Неярохиной

25.07.2012 № ОР - 01/1459

На № _____ от _____

Уважаемая Зинаида Васильевна!

В соответствии с Распоряжением администрации №311 от 18.07.2012г. «О мероприятиях по реализации работы Ростовской-на-Дону городской Думы на август 2012года» направляем проект решения Думы по следующему вопросу:

- «О работе администрации Октябрьского района по выдаче разрешений на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт и ввод в эксплуатацию объектов индивидуального жилищного строительства».

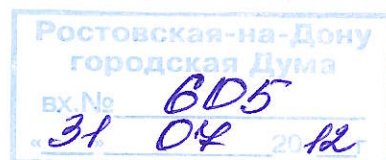
Приложение: на 4 л.

Глава администрации



И.В. Молотов

В.Г.Дюкарев
2455864



Ростовская-на-Дону городская Дума
пятого созыва

Решение

_____ августа 2012 года

Заседание №

О работе администрации Октябрьского района
по выдаче разрешений на строительство,
реконструкцию, капитальный ремонт
и ввод в эксплуатацию объектов индивидуального
жилищного строительства.

Заслушав и обсудив информацию главы администрации Октябрьского района города Ростова-на-Дону И.В. Молотова, городская Дума отмечает, что администрацией Октябрьского района ведется планомерная и целенаправленная работа по увеличению объемов индивидуального жилищного строительства, совершенствованию оказания услуг по подготовке градостроительного плана и выдаче разрешений на строительство.

Развитие индивидуального жилищного строительства, как одного из направлений реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», является одним из основных приоритетов в деятельности администрации Октябрьского района по улучшению жилищных условий граждан.

При подготовке Генерального плана г.Ростова-на-Дону проведенный анализ инженерного, транспортного и социального обеспечения, выявил значительный потенциал Октябрьского района для развития индивидуального жилищного строительства на территории Военного городка №140, севернее СНТ «Урожай» и «Защитник».

Другим из приоритетных направлений в развитии индивидуального жилищного строительства является реформирование садовых и дачных товариществ. Решением Ростовской на Дону городской думы № 87 от 26 апреля 2011 г. «О принятии «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» в новой редакции» на территории Октябрьского района увеличена общая площадь зон жилой застройки первого типа – за счет садоводств «Салют», «Защитник», «Исток» «Полиграфист» и др.

В настоящее время силами МКП «Объединенная дирекция строящихся объектов» осуществляется индивидуальная застройка в районе садоводческого товарищества «Жень-Шень». Для освоения данной территории администрацией района в сжатые сроки подготовлены градостроительные планы и выданы разрешения на строительство.

Значительным стимулирующим фактором в развитии индивидуального жилищного строительства является возможность использования

материнского капитала, как при новом строительстве, так и при проведении работ по реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.

Постановлением Администрации города от 04.06.2012 №425 утвержден административный регламент №АР-013-04-Т муниципальных услуг «Подготовка и выдача градостроительного плана земельного участка, разрешения на строительство, реконструкцию и на ввод в эксплуатацию объекта индивидуального жилищного строительства на территории города». Стандарты данных услуг утверждены Распоряжением администрации района и размещены на официальном портале Ростовской-на-Дону городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону.

Данные меры позволили упростить и сделать более «прозрачной» процедуру подачи заявлений для получения разрешения на строительство.

Для сокращения сроков подготовки исходно-разрешительной документации для индивидуального жилищного строительства в рамках системы менеджмента качества отделом архитектуры администрации района определены цели в части сокращения сроков подготовки градостроительного плана земельного участка. Общий срок подготовки градостроительного плана не превышает 21 календарного дня.

За период с 2010 г. по 1 полугодие 2012 года администрацией Октябрьского района выдано 101 разрешение на строительство и реконструкцию, в том числе: в 2010 году - 26 разрешений на общую площадь 5551,7 м²; в 2011 году - 22 разрешения на общую площадь 4411,8 м²; в 1 полугодии 2012года - 53 разрешения на общую площадь 10869,9 м², что превышает количество и объем за два прежних года.

Учитывая, что согласно п.4 Ст.8 Федерального закона №191 «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации до 1 марта 2015 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию стандарт данной услуги будет введен в действие с 01.03.2015.

Регистрация права собственности на построенные объекты индивидуального жилищного строительства осуществляется в упрощенном порядке, предусмотренном Федеральным законом №122 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Согласно сведениям предоставляемым Управлением Федеральной регистрационной службы за период 2010 года на территории района фактически введены в эксплуатацию 414 объектов индивидуального жилищного строительства общей площадью 42519,0 м², за 2011г. – 309 жилых домов общей площадью 40471,9 м², за пять месяцев 2012 года - 88 жилых домов, общей площадью 11521,3 м². Прогнозируемый показатель сдачи индивидуальных жилых домов по итогам 2012 года ожидается выше уровня 2011 года (около 50 тыс. кв.м.)

Вместе с тем в работе администрации района при подготовке исходно-разрешительной документации для индивидуального жилищного строительства, существует ряд проблемных вопросов.

Решением Ростовской-на-Дону городской Думы №290 от 13.06.2012г. внесены изменения в Правила землепользования и застройки г.Ростова-на-Дону согласно которым при определении места допустимого размещения объекта капитального строительства (индивидуальные жилые дома), за пределами которого запрещено строительство предусматривать минимальный отступ от границ земельного участка не менее 1м, для устройства отмостки или технического обслуживания объекта, с учетом требований СНиП и СанПиН, правил и норм противопожарной безопасности, требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

Вместе с тем, согласно Нормативам градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области расстояние по санитарно-бытовым нормам от жилого дома до границы соседнего земельного участка должно составлять не менее 3м.

Не соответствие данных норм приводит к различной их трактовке застройщиками и собственниками соседних участков.

Значительным фактором в сдерживании индивидуального жилищного строительства является применение нормативных противопожарных расстояний между постройками, расположенными на соседних земельных участках, что в условиях исторически сложившейся плотности городской застройки делает практически невозможным осуществление законного строительства на небольших земельных участках.

В связи со вступлением в действие с 01.07.2012г. требований законодательства о межведомственном взаимодействии в электронном виде при предоставлении услуг, необходимо внедрение комплекса клиентского программного обеспечения, позволяющего автоматизировать ведение градостроительной деятельности специалистами в сфере архитектуры и градостроительства района и предоставлять услуги в рамках системы исполнения регламентов (СИР) или системы межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ)

На основании вышеизложенного городская Дума решила:

1. Информацию о работе администрации Октябрьского района по выдаче разрешений на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт и ввод в эксплуатацию объектов индивидуального жилищного строительства принять к сведению.

2. Рекомендовать МУ «Департамент по архитектуре и градостроительству города Ростова-на-Дону» (В.А.Гейер) обратиться в Министерство территориального развития архитектуры и градостроительства Ростовской области, с просьбой рассмотреть возможность внесения изменений в Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений РО в части уменьшения минимального расстояния от жилого дома до границ соседнего участка по

санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости для.

3. Поручить Заместителю главы Администрации города (по организационно-правовым и кадровым вопросам) А.Н. Шамановскому ускорить процесс закупки и внедрения платформы геоинформационной системы обеспечения деятельности (ГИСОД) Администрации района для интеграции в муниципальную ГИС», а также программного обеспечения AutoCAD, MapInfo необходимых для разработки градостроительных планов земельных участков.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по градостроительству и земельным ресурсам (В.А.Дорофеев).

Мэр города Ростова-на-Дону

М.А. Чернышев

Проект вносит:
Глава администрации
Октябрьского района
г. Ростова-на-Дону

И.В.Молотов

Проект согласовывает:
Заместитель главы администрации
города Ростова-на-Дону
(по вопросам градостроительства)

Г.Я.Ананьев