

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«21» октября 2019 г.

На заседании присутствуют:

Богатырев В.А. – председатель Комиссии, первый заместитель главы администрации Сортавальского муниципального района;

Баксалова О.В. – заместитель председателя Комиссии, начальник отдела территориального планирования и градостроительства МКУ «Недвижимость-ИНВЕСТ»;

Ильин В.В. – глава Хаапалампинского сельского поселения;

Азаренок Ю.Н. – председатель Совета депутатов Хаапалампинского сельского поселения;

Абрюкина Н.А. – специалист отдела территориального планирования и градостроительства МКУ «Недвижимость-ИНВЕСТ».

На заседании присутствуют не менее двух третей от установленного числа членов Комиссии с учетом писем (ответов по рассматриваемым вопросам) от тех членов, которые определены приложением № 1 к Постановлению № 71 от 27.04.2015 г. «О Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки» (в редакции Постановления № 3 от 26.01.2016 г. (в редакции постановления № 14 от 07.02.2018 г.) и Постановления № 109 от 28.09.2018 г.), заседание считается правомочным.

Повестка заседания:

Вопрос 1. О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для образуемого земельного участка под многоквартирным жилым домом в части изменения его предельного (максимального) размера по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хаапалампинское сельское поселение, п. Хаапалампи, ул. Лесная, д. 13.

Вопрос 2. О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малозэтажная многоквартирная жилая застройка» для образуемого земельного участка по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хаапалампинское сельское поселение, п. Хаапалампи, ул. Лесная, д. 13.

Вопрос 1. По заявлению заинтересованного лица предлагается рассмотреть вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для образуемого земельного участка под многоквартирным жилым домом в части изменения его предельного (максимального) размера по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хаапалампинское сельское поселение, п. Хаапалампи, ул. Лесная, д. 13.

Членам комиссии предоставлен пакет документов в составе: заявление Мельник И.Л.; технический паспорт на квартиру № 059186; протокол от 27.03.2019 г. №1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Российская

Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хаапалампинское сельское поселение, п. Хаапалампи, ул. Лесная, д. 13; постановление главы Сортавальского муниципального района № 22 от 29.05.2019 г. «О проведении публичных слушаний на территории Хаапалампинского сельского поселения»; заключение о результатах проведения публичных слушаний (опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» от 28.06.2019 г., публичные слушания признаны состоявшимися, дано положительное заключение общественности по обсуждаемому вопросу).

Согласно карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения территория вышеуказанного земельного участка расположена в границах территориальной зоны «ЖИ» – зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (существующая).

В соответствии со ст. 7 правил землепользования и застройки н.п. Хаапалампи Хаапалампинского сельского поселения в территориальной зоне «ЖИ» предельный максимальный размер земельного участка для вида разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» составляет 2400 кв.м. Заявитель просит предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения предельного (максимального) размера для образуемого земельного участка до 4303 кв.м. Указанный земельный участок образуется под многоквартирным жилым домом (многоквартирный жилой дом на 2 квартиры). На земельном участке расположены хозяйственные постройки (беседка, теплица, сарай для животных, сеновал), принадлежащие заявителю. Кроме того, в дом не проведено центральное отопление, в связи с чем необходимо наличие площади для размещения дровяника, часть образуемого земельного участка по факту используется под огородничество.

Согласно ч. 1.1. ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (дополнена Федеральным законом от 02.08.2019 г. N 283-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации") правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

На момент подачи заявления и проведения публичных слушаний данная норма в Градостроительном кодексе отсутствовала. Публичные слушания в соответствии с действующим законодательством носят рекомендательный характер. Правилами землепользования и застройки для территории, на которой расположен заявленный участок, установлена максимальная допустимая площадь для образуемых земельных участков, отличная от заявленного на 79%.

В соответствии с ч. 1. ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вправе обращаться правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

Исходя из изложенного, присутствующие члены Комиссии единогласно сошлись на позиции, не допускающей нарушение действующего федерального законодательства, и пришли к выводу о невозможности принятия решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции

объектов капитального строительства для образуемого земельного участка с заявленной площадью.

Узаконить права на запрашиваемую территорию, выходящую за рамки нормы, установленной ст. 7 правил землепользования и застройки н.п. Хаапалампи Хаапалампинского сельского поселения для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (от 0,10 до 0,24 га), возможно при оформлении ее в качестве отдельного земельного участка с такими видами разрешенного использования как «ведение личного подсобного хозяйства» и (или) «ведение огородничества».

К мнениям членов Комиссии приурочены письма отсутствующих членов:

Ответ Первого заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) о том, что в границах земельного участка существующие и планируемые к созданию ООПТ регионального и местного значения отсутствуют, а в соответствии с данными ГЛР испрашиваемый земельный участок расположен за границами земель лесного фонда, исх. № 8590 от 17.06.2019 г.

Ответ заместителя начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и согласования с Управлением не требует, исх. № 1356/11-14/УОКН-и от 07.06.2019 г.

Ответ первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (М.Н. Логиновой) о том, что вопрос не входит в компетенцию Министерства, исх. № 4616/14.1-16/ МИЗОи от 30.05.2019 г.

Ответ первого заместителя Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (В.В. Назаренко), об отсутствии предмета согласования у Государственного комитета и оснований для рассмотрения, исх. 1793/13-32 от 31.05.2019.

Ответ начальника Службы в г. Сортавала Пограничного управления ФСБ России по Республике Карелия (А.Г. Хвощенко) о том, что заявленный земельный участок не входит в пятикилометровую полосу местности вдоль государственной границы и расположен вне пределов пограничной зоны. Рекомендации по выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка не имеются, исх. № 21/103/4/1-2321 от 10.06.2019 г.

Ответ заместителя министра строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики по Республике Карелия (далее – Министерство) (В.В. Сергеева) о том, что Министерство рекомендует руководствоваться принятыми и утвержденными с соответствием с действующим законодательством Российской Федерации документами территориального планирования.

Вопрос 2. По заявлению заинтересованного лица предлагается рассмотреть вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для образуемого земельного участка по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хаапалампинское сельское поселение, п. Хаапалампи, ул. Лесная, д. 13.

Членам комиссии предоставлен пакет документов в составе: заявление Мельник И.Л.; протокол от 27.03.2019 г №1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хаапалампинское сельское поселение, п. Хаапалампи, ул. Лесная, д. 13; постановление главы Сортавальского муниципального

района № 25 от 05.06.2019 г. «О проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» образуемому земельному участку»; заключение о результатах проведения публичных слушаний (опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» от 12.07.2019 г., публичные слушания признаны состоявшимися, дано положительное заключение общественности по обсуждаемому вопросу).

Согласно карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки н.п. Хаапалампи Хаапалампинского сельского поселения территория вышеуказанного земельного участка расположена в границах территориальной зоны «ЖИ» – зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (существующая). Перечнем основных видов разрешенного использования данной зоны не предусмотрено размещение малоэтажной многоквартирной жилой застройки, её размещение предусмотрено в качестве условно разрешенного вида использования.

Таким образом, в целях возможности образования земельного участка под существующим многоквартирным домом в соответствии с установленными правилами землепользования и застройки необходимо предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка – «малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

Однако, Комиссией отрицательно рассмотрен вопрос (вопрос № 1 настоящего протокола) по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для образуемого земельного участка под многоквартирным жилым домом в части изменения его предельного (максимального) размера. Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены комиссии приняли единогласное решение о приостановке вопроса по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования для заявленного земельного участка до предоставления заявителем схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, соответствующей нормам действующего законодательства (в части изменения площади земельного участка).

К мнению членов Комиссии приурочены письма отсутствующих членов, не противоречащих мнению присутствующих:

Ответ и.о. заместителя начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (С.О. Куспак) о том, что предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования для образуемого земельного участка под многоквартирным жилым домом № 13 по ул. Лесной в п. Хаапалампи, не оказывает влияния на сохранность культурного наследия. Кроме того, вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и согласования с Управлением не требует, исх. № 1670/11-14/УОКН-и от 08.07.2019 г.

Ответ и.о. Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (П.М. Николаевского) о том, что в границах земельного участка особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, а также земли лесного фонда отсутствуют, исх. № 10294 от 17.07.2019 г.

Ответ врио начальника Службы в г. Сортавала Пограничного управления ФСБ России по Республике Карелия (С.В. Бухарова) о том, что заявленный земельный участок не входит в пятикилометровую полосу местности вдоль государственной границы и расположен вне пределов пограничной зоны. Рекомендаций по выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка не имеется, исх. № 02-4567/М от 25.06.2019 г.

Ответ первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (М.Н. Логиновой) о том, что вопрос не входит в компетенцию Министерства, исх. № 16027/124-и от 04.07.2019 г.

Ответ первого заместителя Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (В.В. Назаренко), об отсутствии предмета согласования у Государственного комитета и оснований для рассмотрения, исх. 2293/13-32 от 11.07.2019.

Заключение:

Рассмотрев все заявленные в повестке вопросы, а также рекомендации (мнения) отсутствующих, но изложивших свою точку зрения в письменном виде, членов Комиссии, приняты следующие решения:

По вопросу 1 Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки рекомендует главе администрации Сортавальского муниципального района принять решение об отказе в выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для образуемого земельного участка под многоквартирным жилым домом в части изменения его предельного (максимального) размера по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хаапалампинское сельское поселение, п. Хаапалампи, ул. Лесная, д. 13.

По вопросу 2 Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки приняла единогласное решение о приостановке вопроса по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования для заявленного земельного участка до предоставления заявителем схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, соответствующей нормам действующего законодательства (в части изменения площади земельного участка).

Председатель Комиссии

В.А. Богатырев

Секретарь Комиссии

Н.А. Абрюкина