

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«13» сентября 2017 г.

На заседании присутствуют:

Гулевич Л.П. – Глава администрации Сортавальского муниципального района;
Иванова Е.К. – Глава Хелюльского городского поселения;
Омельчук Р.Н. – председатель Совета депутатов Хелюльского городского поселения;
Назарова Л.А. – главный специалист отдела правового обеспечения администрации Сортавальского муниципального района;
Парих С.Е. – ведущий специалист отдела МР и ГО администрации Сортавальского муниципального района;
Баксалова О.В. – начальник отдела территориального планирования и градостроительства МКУ «Недвижимость-ИНВЕСТ»;
Иванова М.П. – 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. и Постановления № 49 от 16.05.2017 г.), заседание считается правомочным.

Повестка заседания:

Вопрос 1. О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:07:0050103:6 общей площадью 624 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Хелюльское городское поселение, пгт. Хелюля, пер. Заречный, д. 4, в территориальной зоне «Ж1» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Вопрос 2. Внесение изменения в Правила землепользования и застройки Хелюльского городского поселения (в границах пгт. Хелюля) в части изменения территориальной зоны в границах земельного участка под существующим жилым домом по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Хелюльское городское поселение, пгт. Хелюля, ул. Мюллюкюля, д. 51.

По **вопросу 1** о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:07:0050103:6 общей площадью 624 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Хелюльское городское поселение, пгт. Хелюля, пер. Заречный, д. 4, в территориальной зоне «Ж1» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами членам Комиссии представлен пакет документов в составе: заявления гр. Кондратьева Ю.А., Свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок с кадастровым номером 10:07:0050103:6 от 07.03.2014 г., выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.06.2017 г., Постановления Главы Сортавальского муниципального района № 14 от 18.07.2017 г. «О проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка»; Заключения о результатах проведения публичных слушаний (опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» № 34 от 11.08.2017 г.).

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Хелюльского городского поселения территория вышеуказанного земельного участка расположена в границах территориальной зоны «Ж1» – зоне застройки индивидуальными жилыми домами. Перечнем основных видов разрешенного использования данной зоны не предусмотрена многоквартирная жилая застройка, а малоэтажная

многоквартирная жилая застройка предусмотрена в качестве условно разрешенного вида использования.

В целях реконструкции расположенного на указанном земельном участке индивидуального жилого дома под многоквартирную жилую застройку необходимо предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка - малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Баксалова О.В.: площадь земельного участка с кадастровым номером 10:07:0050103:6 составляет 624 кв.м. Решением совета Сортавальского муниципального района от 29 июня 2017 г. № 280 внесены изменения в правила землепользования и застройки Хелюльского городского поселения, согласно которым предельная минимальная площадь земельного участка под малоэтажную многоквартирную жилую застройку составляет 1000 кв.м. Таким образом, площадь участка заявителя не соответствует требованиям, установленным правилами землепользования и застройки Хелюльского городского поселения.

Предложение **Назаровой Л.А.:** в связи с несоответствием площади земельного участка градостроительным регламентам рассмотреть отрицательно (подготовить рекомендации об отказе и направить их Главе администрации Сортавальского муниципального района) заявление гр. Кондратьева Ю.А. о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:07:0050103:6 общей площадью 624 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Хелюльское городское поселение, пгт. Хелюля, пер. Заречный, д. 4, в территориальной зоне «Ж1» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Предложение **Баксаловой О.В.:** рекомендовать заинтересованному лицу обратиться в адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки с предложением по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хелюльского городского поселения в части изменения предельной минимальной площади земельного участка под малоэтажную многоквартирную жилую застройку.

Присутствующие члены комиссии единогласно поддержали предложение по вопросу и приняли решение направить рекомендации об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Главе администрации Сортавальского муниципального района.

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

Ответ первого заместителя Министра по природопользованию и экологии Республики Карелия (А. Н. Павлова) об отсутствии в границах Хелюльского городского поселения существующих и планируемых к созданию ООПТ регионального и местного значения, исх. № 3.3-15/7725 от 04.08.2017 г.

Ответ и.о. Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (В.В. Назаренко) об отсутствии предмета согласования, исх. № 1632/03-32 от 21.03.2017 г.

Ответ врио начальника Службы в городе Сортавале пограничного управления по Республике Карелия (С.В. Бухарова) об отсутствии рекомендаций, исх. № 21/103/4/1-3722 от 28.07.2017 г.

Ответ заместителя Председателя Государственного комитета Республики Карелия по охране объектов культурного наследия (Е.А. Цымерман) о некасации вопроса сферы культурного наследия, исх. № 513/1-14/ГКОКН-и от 28.07.2017 г.

По **вопросу 2** о внесении изменения в Правила землепользования и застройки Хелюльского городского поселения (в границах пгт. Хелюля) в части изменения территориальной зоны в границах земельного участка под существующим жилым домом по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Хелюльское городское поселение, пгт. Хелюля, ул. Мюллюкюля, д. 51 членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления гр. Дмитриевой Т.К., Дмитриева А.В., Лемайкиной А.В., Дмитриевой Е.В., Дмитриева А.В., кадастрового паспорта на индивидуальный жилой дом № 51 (1940 год постройки), распоряжения администрации Хелюльского городского поселения от 20.07.2015 г. № 38 «О предварительном согласовании предоставления образуемого земельного участка

по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хелюльское городское поселение, п.г.т. Хелюля, ул. Мюллюкюля, д. 51».

Заявители оформляют земельный участок под объектом недвижимого имущества, возведенным до утверждения правил землепользования и застройки поселения (1940 г.), имеющим назначение «жилой дом» и расположенным на землях населенных пунктов. Заявители не имеют возможности полноценного использования по назначению земельного участка под вышеуказанным объектом по причине отсутствия установленных в соответствии с законодательством границ земельного участка, несоответствие же градостроительных регламентов, установленных в территориальной зоне, где расположен данный земельный участок, не позволяет его постановку на государственный кадастровый учет.

Согласно утвержденным правилам землепользования и застройки Хелюльского городского поселения вышеуказанный земельный участок расположен в зоне «П1.5.» – производственная подзона размещения объектов V-го класса санитарной опасности. Такие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, как индивидуальные жилые дома не предусмотрены в данной территориальной зоне.

Предложение **Баксаловой О.В.:** удовлетворить заявление Дмитриевой Т.К., Дмитриева А.В., Лемайкиной А.В., Дмитриевой Е.В., Дмитриева А.В. о внесении изменения в правила землепользования и застройки Хелюльского городского поселения (в границах населенного пункта Хелюля), связанного с изменением территориальной зоны для формируемого земельного участка в кадастровом квартале 10:07:0050117 с зоны «П1.5.» – производственная подзона размещения объектов V-го класса санитарной опасности на зону «Ж1» - зона застройки индивидуальными жилыми домами, а именно, рассмотреть положительно и направить рекомендации о внесении изменения в Правила землепользования и застройки Хелюльского городского поселения Главе администрации Сортавальского муниципального района.

Предложение **Назаровой Л.А.:** В соответствии с ч. 4 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации установить территориальную зону «Ж1» для всей смежной относительно формируемого земельного участка под жилым домом № 51 территории. Данное решение учесть при корректировке генерального плана Хелюльского городского поселения.

Предложение **Баксаловой О.В.:** Так как вносимое изменение связано с изменением границы территориальной зоны, являющейся объектом землеустройства, предложить заинтересованному лицу подготовить карту (план) объекта землеустройства и представить ее в адрес администрации Сортавальского муниципального района.

Предложение **Назаровой Л.А.:** заявителю представить технический паспорт на объект капитального строительства (жилой дом) в отдел территориального планирования и градостроительства МКУ «Н-ИНВЕСТ».

Присутствующие члены комиссии единогласно поддержали данное предложение и приняли решение о направлении соответствующих рекомендаций Главе администрации Сортавальского муниципального района.

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

Ответ и.о. Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (В.В. Назаренко) об отсутствии предмета согласования, исх. № 1722/03-32 от 31.03.2017 г.

Ответ первого заместителя Министра по природопользованию и экологии Республики Карелия (А. Н. Павлова) об отсутствии на территории Хелюльского городского поселения существующих и планируемых к созданию ООПТ регионального и местного значения, исх. № 3.3-15/8888 от 13.09.2017 г.

Заключение:

По результатам Комиссии вопрос 1 рассмотрен отрицательно в связи с несоответствием площади земельного участка заявителя градостроительному регламенту. Принято решение о подготовке рекомендаций об отказе и направлении их главе администрации Сортавальского муниципального района.

Вопрос 2 по внесению изменения в правила землепользования и застройки Хелюльского городского поселения (в границах населенного пункта Хелюля) в части изменения территориальной зоны в границах земельного участка под существующим жилым домом по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Хелюльское городское поселение, пгт. Хелюля, ул. Мюллюкюля, д. 51 рассмотрен положительно. Принято решение о целесообразности изменения всей смежной относительно формируемого земельного участка территории с зоны «П.1.5.» на зону «Ж1» и направлении соответствующих рекомендаций Главе администрации Сортавальского муниципального района.

Председатель Комиссии

Л.П. Гулевич

Заместитель председателя Комиссии

О.В. Баксалова

Секретарь Комиссии

М.П. Иванова