

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«02» октября 2019 г.

На заседании присутствуют:

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

Яшенков В.А. – глава Вяртсильского городского поселения;

Назарова Л.А. – начальник отдела правового обеспечения Сортавальского муниципального района;

Парих С.Е. – ведущий специалист отдела МР и ГО администрации Сортавальского муниципального района;

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

Иванова М.П. – специалист отдела территориального планирования и градостроительства МКУ «Н-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 в части изменения минимального отступа от границы земельного участка до объекта капитального строительства (индивидуального жилого дома) на земельном участке с кадастровым номером 10:07:0020120:164 по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Вяртсильское городское поселение, п.г.т. Вяртсиля, ул. Советская.

Вопрос 2. О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения минимального отступа от границы земельного участка до объекта капитального строительства (индивидуального жилого дома) на земельном участке с кадастровым номером 10:07:0020108:35 по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Вяртсильское городское поселение, пгт. Вяртсиля, ул. Карельская.

Вопрос 1. По заявлению заинтересованного лица предлагается рассмотреть вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения минимального отступа от границы земельного участка до объекта капитального строительства, возведенного на

земельном участке с кадастровым номером 10:07:0020120:164 по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Вяртсильское городское поселение, п.г.т. Вяртсиля, ул. Советская.

Членам Комиссии предоставлен следующий пакет документов: заявление Андриановой Е.С. (вх. № А-1511 от 22.02.2019 г.); договор аренды земельного участка № 2 от 31.07.2014 г.; разрешение на строительство № 10-RU 10514102-5-2017 от 10.08.2017 г.; градостроительный план земельного участка № RU 10514102-7; распоряжение администрации Вяртсильского городского поселения от 10.07.2017 г. № 7/г «Об утверждении градостроительного плана земельного участка № RU 10514102-7»; чертеж земельного участка с указанием расстояний от объекта капитального строительства до границы земельного участка с кадастровым номером 10:07:0020120:164; постановление Главы Сортавальского муниципального района № 8 от 12.03.2019 г. «О проведении публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для объекта капитального строительства» и заключение о результатах проведения публичных слушаний (опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» № 15 от 12.04.2019 г., публичные слушания признаны состоявшимися, дано положительное заключение общественности по обсуждаемому вопросу).

Согласно карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Вяртсильского городского поселения земельный участок с кадастровым номером 10:07:0020120:164 расположен в границах территориальной зоны «Ж1» – зоны застройки индивидуальными жилыми домами. В соответствии со ст. 33 правил землепользования и застройки Вяртсильского городского поселения (утв. решением Совета Вяртсильского городского поселения от 03.10.2017 г. № 116) минимальный отступ от границ земельного участка (от ограждения участка) для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений на земельном участке для индивидуального жилищного строительства составляет 4,5 м. В соответствии с чертежом земельного участка фактические расстояния от объекта капитального строительства (жилого дома) составляют 2,9 м до юго-западной границы участка и 3,9 м до северо-западной границы участка.

Таким образом, для получения заинтересованным лицом уведомления о соответствии построенного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности и для последующего государственного кадастрового учета индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 10:07:0020120:164 возникает необходимость предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения минимальных отступов от границ земельного участка до объекта капитального строительства.

Иванова М.П.: В связи с тем, что расстояние от индивидуального жилого дома, построенного на земельном участке с кадастровым номером 10:07:0020120:164, до границы соседнего земельного участка 10:07:0020120:43 (вид разрешенного использования – индивидуальные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения) составляет всего 3,9 м, администрацией Вяртсильского городского поселения в адрес Комиссии направлен Акт обследования земельного участка от 10.09.2019 г.

Акт составлен после обследования земельного участка при участии пожарного ПСЧ-40 Антонова С.В. В результате обследования установлено: противопожарные расстояния между жилыми домами и хозяйственными постройками соседних земельных участков являются достаточными для предотвращения распространения пожара, соответствуют противопожарным нормам и правилам и не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии с 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.

Отступ от юго-западной границы земельного участка составляет 2,9 м, что превышает предельный минимальный отступ от границ участка на 36%. Отступ от северо-западной границы составляет 3,9 м, что превышает предельный минимальный отступ на 13%.

В связи с тем, что Андрианова Е.С. обратилась в адрес Комиссии с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства 22.02.2019 г., решение о проведении публичных слушаний по данному вопросу принято главой Сортавальского муниципального района 12.03.2019 г., собрание участников публичных слушаний по проекту решения состоялось 08.04.2019 г., присутствующими членами Комиссии единогласно принято решение применить положения ст. 40 Градостроительного кодекса в редакции, действующей до вступления в силу Федерального закона от 02.08.2019 г. N 283-ФЗ, т.е. до 02.08.2019 г., поддержать предложение Андриановой Е.С. о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и направить соответствующие рекомендации Главе администрации Сортавальского муниципального района.

К мнению членов Комиссии приурочены письма отсутствующих членов:

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, решение может быть принято уполномоченным органом местного самоуправления в порядке, установленном Градостроительным Кодексом Российской Федерации, исх. № 792/11-14/УОКН-и от 04.04.2019 г.

Ответ и.о. Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (В.В. Назаренко) об отсутствии предмета согласования, исх. № 919/13-32 от 19.03.2019 г.

Ответ первого заместителя министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (М.Н. Логиновой) о том, что обозначенные вопросы не входят в компетенцию Министерства, исх. № 6608/12.4-21 от 20.03.2019 г.

Ответ первого заместителя министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) о том, что в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0020120:164 и 10:07:0020108:35 существующие и планируемые к созданию ООПТ регионального и местного значения отсутствуют, а также о том, что в соответствии с данными ГЛР (Государственного лесного реестра) земельные участки расположены за границами земель лесного фонда, исх. № 5052 от 04.04.2019 г.

Ответ начальника Службы в городе Сортавале пограничного управления по Республике Карелия (А.Г. Хвощенко) о том, что земельные участки входят в пятикилометровую полосу местности вдоль государственной границы и расположены в пределах пограничной зоны, руководство Службы в г. Сортавале пограничного управления ФСБ России по Республике Карелия рекомендаций не имеет, вместе с тем, согласно пп. «б» п. 11 главы 1 правил пограничного режима (далее – Правила), утвержденных приказом ФСБ России от 07.08.2017 г. № 454 хозяйственная, промысловая и иная деятельность осуществляется с уведомлением пограничного органа или подразделения пограничного органа. В соответствии с пп. «а» п. 12 главы 1 Правил о проведении хозяйственной деятельности необходимо уведомить пограничный орган или подразделение пограничного органа в письменном виде не позднее чем за трое суток до начала ее осуществления. Рекомендуемый образец уведомления об осуществлении деятельности определен приложением № 3 Правил (исх. № 21/103/4/1-1345 от 04.04.2019 г.).

Вопрос 2. По заявлению заинтересованного лица предлагается рассмотреть вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения минимального отступа от границы земельного участка до объекта капитального строительства (индивидуального жилого дома) на земельном участке с кадастровым номером 10:07:0020108:35 по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Вяртсильское городское поселение, пгт. Вяртсиля, ул. Карельская.

Членам комиссии предоставлен следующий пакет документов: заявление Мальцева О.С. (вх. № М-1509 от 22.02.2019 г.); схема расположения объекта недвижимости на земельном участке; выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.03.2019 г.; разрешение на строительство № RU 10514000-353 от 25.11.2011 г.; постановление Главы Сортавальского муниципального района № 8 от 12.03.2019 г. «О проведении публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для объекта капитального строительства» и заключение о результатах проведения публичных слушаний (опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» № 15 от 12.04.2019 г., публичные слушания признаны состоявшимися, дано положительное заключение общественности по

обсуждаемому вопросу).

Согласно карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Вятсильского городского поселения земельный участок с кадастровым номером 10:07:0020108:35 расположен в границах территориальной зоны «Ж1» – зоны застройки индивидуальными жилыми домами. В соответствии со ст. 33 правил землепользования и застройки Вятсильского городского поселения (утв. решением Совета Вятсильского городского поселения от 03.10.2017 г. № 116) минимальный отступ от границ земельного участка (от ограждения участка) для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений на земельном участке для индивидуального жилищного строительства составляет 4,5 м. В соответствии со схемой расположения объекта недвижимости на земельном участке фактическое расстояние от объекта капитального строительства (жилого дома) составляет 0,9 м до юго-восточной границы участка.

Таким образом, для получения заинтересованным лицом уведомления о соответствии построенного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности и для последующего государственного кадастрового учета индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 10:07:0020108:35 возникает необходимость предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения минимальных отступов от границ земельного участка до объекта капитального строительства.

Иванова М.П.: В связи с тем, что расстояние от индивидуального жилого дома, построенного на земельном участке с кадастровым номером 10:07:0020108:35, до границы соседнего земельного участка 10:07:0020108:38 (вид разрешенного использования – для ведения огородничества) составляет всего 0,9 м, администрацией Вятсильского городского поселения в адрес Комиссии направлен Акт обследования земельного участка от 10.09.2019 г. Акт составлен после обследования земельного участка при участии пожарного ПСЧ-40 Антонова С.В. В результате обследования установлено: противопожарные расстояния между жилыми домами и хозяйственными постройками соседних земельных участков являются достаточными для предотвращения распространения пожара, соответствуют противопожарным нормам и правилам и не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии с 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.

Отступ от юго-восточной границы земельного участка составляет 0,9 м, что превышает предельный минимальный отступ от границ участка (4,5 м) на 80%.

В связи с тем, что Мальцев О.С. обратился в адрес Комиссии с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства 22.02.2019 г., решение о проведении публичных слушаний по данному вопросу принято главой Сортавальского муниципального района 12.03.2019 г., собрание участников публичных слушаний по проекту решения состоялось 08.04.2019 г., присутствующими членами Комиссии единогласно принято решение применить положения ст. 40 Градостроительного кодекса в редакции, действующей до вступления в силу Федерального закона от 02.08.2019 г. N 283-ФЗ, т.е. до 02.08.2019 г., поддержать предложение Мальцева О.С. о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и направить соответствующие рекомендации Главе администрации Сортавальского муниципального района.

К мнению членов Комиссии приурочены письма отсутствующих членов:

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, решение может быть принято уполномоченным органом местного самоуправления в порядке, установленном Градостроительным Кодексом Российской Федерации, исх. № 792/11-14/УОКН-и от 04.04.2019 г.

Ответ и.о. Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (В.В. Назаренко) об отсутствии предмета согласования, исх. № 919/13-32 от 19.03.2019 г.

Ответ первого заместителя министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (М.Н. Логиновой) о том, что обозначенные вопросы не входят в компетенцию Министерства, исх. № 6608/12.4-21 от 20.03.2019 г.

Ответ первого заместителя министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) о том, что в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0020120:164 и 10:07:0020108:35 существующие и планируемые к созданию ООПТ регионального и местного значения отсутствуют, а также о том, что в соответствии с данными ГЛР (Государственного лесного реестра) земельные участки расположены за границами земель лесного фонда, исх. № 5052 от 04.04.2019 г.

Ответ начальника Службы в городе Сортавале пограничного управления по Республике Карелия (А.Г. Хвощенко) о том, что земельные участки входят в пятикилометровую полосу местности вдоль государственной границы и расположены в пределах пограничной зоны, руководство Службы в г. Сортавале пограничного управления ФСБ России по Республике Карелия рекомендаций не имеет, вместе с тем, согласно пп. «б» п. 11 главы 1 правил пограничного режима (далее – Правила), утвержденных приказом ФСБ России от 07.08.2017 г. № 454 хозяйственная, промысловая и иная деятельность осуществляется с уведомлением пограничного органа или подразделения пограничного органа. В соответствии с пп. «а» п. 12 главы 1 Правил о проведении хозяйственной деятельности необходимо уведомить пограничный орган или подразделение

пограничного органа в письменном виде не позднее чем за трое суток до начала ее осуществления. Рекомендуемый образец уведомления об осуществлении деятельности определен приложением № 3 Правил (исх. № 21/103/4/1-1345 от 04.04.2019 г.).

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:

1. Вопрос о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения минимального отступа от границы земельного участка до объекта капитального строительства (индивидуального жилого дома) на земельном участке с кадастровым номером 10:07:0020120:164 по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Вяртсильское городское поселение, п.г.т. Вяртсиля, ул. Советская Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки рассмотрен положительно. Принято решение о направлении соответствующих рекомендаций главе администрации Сортавальского муниципального района.

2. Вопрос о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения минимального отступа от границы земельного участка до объекта капитального строительства (индивидуального жилого дома) на земельном участке с кадастровым номером 10:07:0020108:35 по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Вяртсильское городское поселение, пгт. Вяртсиля, ул. Карельская Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки рассмотрен положительно. Принято решение о направлении соответствующих рекомендаций главе администрации Сортавальского муниципального района.

Председатель Комиссии

В.А. Богатырев

Заместитель председателя Комиссии

О.В. Баксалова

Секретарь Комиссии

М.П. Иванова