

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«30» декабря 2019 г.

На заседании присутствуют:

Богатырев В.А. – председатель Комиссии;
Баксалова О.В. – начальник отдела территориального планирования и градостроительства МКУ «Недвижимость-ИНВЕСТ»;
Назарова Л.А. – начальник отдела правового обеспечения Сортавальского муниципального района;
Парих С.Е. – ведущий специалист отдела МР и ГО администрации Сортавальского муниципального района;
Сагадиева Е.Р. – 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 рассматриваемому вопросу) 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:

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения, связанных с корректировкой границ территориальных зон «Ж1» и «Ж2» на карте градостроительного зонирования п. Киркколахти в пределах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0030804:722, 10:07:0030804:723, 10:07:0030804:724, 10:07:0030804:725, 10:07:0030804:726, 10:07:0030804:727, 10:07:0030804:728, 10:07:0030804:729, 10:07:0030804:730, а также градостроительных регламентов, установленных для территориальной зоны «Ж2» в части увеличения предельных максимальных размеров земельных участков с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (с 2400 кв.м до 3300 кв.м).

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления ООО «Черные камни» и правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности на все вышеперечисленные земельные участки.

Сагадиева Е.Р. Согласно сведениям ЕГРН все указанные земельные участки имеют вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» и категорию земель «земли населенных пунктов». В настоящее время правилами землепользования и застройки п. Киркколахти Кааламского сельского поселения на данной территории установлена территориальная зона «Ж1» – зона застройки индивидуальными жилыми домами. В устной форме заявитель ходатайствовал о намерении строительства в границах вышеуказанных земельных участков многоквартирных жилых домов (девять многоквартирных жилых домов со следующими ориентировочными параметрами: этажность – 1 этаж + мансардный этаж, площадь застройки – 160-200 кв.м и количество квартир – 2-4). На основании вышеизложенного заявителя ходатайствуют об установлении в границах земельных участков территориальной зоны «Ж2» - зоны застройки малоэтажными жилыми домами.

Кроме того, заинтересованное лицо ходатайствует об изменении градостроительных регламентов, установленных для территориальной зоны «Ж2» в части увеличения предельных

максимальных размеров земельных участков с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (с 2400 кв.м до 3300 кв.м).

Баксалова О.В.: для устранения препятствий по реализации законных прав и интересов правообладателя земельных участков в рамках их использования, а также в целях приведения видов разрешенного использования земельных участков, планируемых к освоению в соответствии с заявленными целями (строительство многоквартирных домов), предлагаю удовлетворить заявление ООО «Черные камни» в части корректировки границ территориальных зон «Ж1» и «Ж2» на карте градостроительного зонирования п. Киркколахти в пределах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0030804:722, 10:07:0030804:723, 10:07:0030804:724, 10:07:0030804:725, 10:07:0030804:726, 10:07:0030804:727, 10:07:0030804:728, 10:07:0030804:729, 10:07:0030804:730, а также прилегающей к ним территории и направить соответствующие рекомендации главе администрации Сортавальского муниципального района.

Сагадиева Е.Р.: при рассмотрении вопроса об изменении градостроительных регламентов, установленных для территориальной зоны «Ж2» в части увеличения предельных максимальных размеров земельных участков с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (с 2400 кв.м до 3300 кв.м), выявлено следующее.

Нормами гл. 5 Свода правил 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (далее – СП 42.13330.2016) размер земельного участка при доме (квартире) определяется с учетом демографической структуры населения в зависимости от типа дома и других местных особенностей с учетом приложения «В». Жилые зоны сельских поселений следует застраивать жилыми домами усадебного и коттеджного типов, блокированными жилыми домами с земельными участками при домах (квартирах), многоквартирными малоэтажными жилыми домами. Для жителей многоквартирных жилых домов в сельских поселениях хозяйственные постройки для скота и птицы выделяются за пределами жилой зоны; при многоквартирных домах (с учетом местных традиций) применяются встроенные или отдельно стоящие коллективные подземные хранилища сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется региональными нормативами градостроительного проектирования, а при их отсутствии - заданием на проектирование.

Приложение «В» СП 42.13330.2016 (рекомендуемое). Размеры приусадебных и приквартирных земельных участков:

Размеры земельных участков, выделяемых около жилых домов на индивидуальный дом или квартиру, в зависимости от применяемых типов жилых домов, характера формирующейся застройки (среды), ее размещения в структуре городов разной величины следующие:

400-600 кв.м и более (включая площадь застройки) - при одно-, двухквартирных одно-, двухэтажных домах в застройке усадебного типа на новых периферийных территориях или при реконструкции существующей индивидуальной усадебной застройки малых городов, на резервных территориях малых и средних городов в сельскохозяйственных районах, в новых или развивающихся поселках в пригородных зонах городов любой величины;

200-400 кв.м (включая площадь застройки) - при одно-, двух- или четырехквартирных одно-, двухэтажных домах в застройке коттеджного типа на новых периферийных территориях малых, средних и больших городов, на резервных территориях больших городов, при реконструкции существующей индивидуальной усадебной застройки и в новых и развивающихся поселках в пригородной зоне городов любой величины;

60-100 кв.м (без площади застройки) - при многоквартирных одно-, двух-, трехэтажных домах в застройке блокированного типа на новых периферийных территориях малых, средних и больших городов, на резервных территориях больших и крупных городов, в новых и развивающихся поселках в пригородной зоне крупных и крупнейших городов и в условиях реконструкции существующей индивидуальной усадебной застройки городов любой величины;

30-60 кв.м (без площади застройки) - при многоквартирных одно-, двух-, трехэтажных блокированных домах или двух-, трех-, четырех(пяти)-этажных домах сложной объемно-пространственной структуры (в том числе только для квартир первых этажей) в городах любой величины при применении плотной малоэтажной застройки и в условиях реконструкции.

Следовательно площадь возможных к образованию земельных участков под каждым из планируемых многоквартирных домов (с учетом параметров, заявленных потенциальным застройщиком) варьируется в пределах от 800 до 1600 кв.м.

Кроме того, границы, размеры и режим использования земельных участков при многоквартирных жилых домах, находящихся в общей долевой собственности членов товарищества – собственников жилых помещений в многоквартирных домах (кондоминиумах), определяются в градостроительной документации с учетом законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

Так, действующим Приказом Минстроя России от 26.08.1998 г. № 59 «Об утверждении методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах¹» установлен нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, и рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_0 = S \times Y,$$

Где:

S_0 - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, кв.м;

S - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, кв.м;

Y - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности, по таблице приложения «А» вышеуказанного Приказа.

Учитывая устное ходатайство правообладателя, а также нормативное значение площади земельного участка на один кв.м жилых помещений (3,57 кв.м), расчетное значение земельного участка под каждым из планируемых многоквартирных жилых домов варьируется в пределах 1200-1400 кв.м.

Принимая во внимание тот факт, что территория Кааламского сельского поселения имеет свою исторически сложившуюся застройку и является развивающейся сельской местностью, параметры максимальных площадей образуемых участков были сознательно завышены в сравнении с рекомендуемыми, а именно: утвержденными градостроительными регламентами правил землепользования и застройки Кааламского сельского поселения определены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в пределах от 0,03 до 0,10 га на одну квартиру, но не более 0,24 га.

На основании вышеизложенных фактов, заявление ООО «Черные камни» по вопросу изменения градостроительных регламентов, установленных для территориальной зоны «Ж2» в части увеличения предельных максимальных размеров земельных участков с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (с 2400 кв.м до 3300 кв.м) предлагается рассмотреть отрицательно.

Присутствующие члены комиссии единогласно поддержали высказанные в рамках Комиссии предложения и приняли решение о направлении соответствующих рекомендаций главе администрации Сортавальского муниципального района.

¹ Кондоминиум (лат. соп «вместе» + dominium «владение») – совместное владение, обладание единым объектом, чаще всего домом, но также и другим недвижимым имуществом. Различные формы кондоминиумов являются объединениями собственников жилья – некоммерческими потребительскими организациями, объединяющими собственников объектов недвижимого имущества или членов, которые создаются с целью управления, эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирного дома.

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

- ответ первого заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) об отсутствии в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0030804:722, 10:07:0030804:723, 10:07:0030804:724, 10:07:0030804:725, 10:07:0030804:726, 10:07:0030804:727, 10:07:0030804:728, 10:07:0030804:729, 10:07:0030804:730 существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения, а также земель государственного лесного фонда, исх. № 18574 от 25.12.2019 г.;

- ответ главы Кааламского сельского поселения (А.М. Мищенко) о согласовании внесения изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения, исх. № 604 от 19.12.2019 г.;

- ответ первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (М.Н. Логиновой) об отсутствии у Министерства компетенции по рассматриваемым вопросам, исх. № 32279/12.4-21 от 24.11.2019 г.

Заключение:

По результатам рассмотрения заявления ООО «Черные камни» Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки с учетом рекомендаций (мнений) отсутствующих, но изложивших свою точку зрения в письменном виде членов, приняты следующие решения:

- направить положительные рекомендации главе администрации Сортавальского муниципального района в части внесения изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения, связанных с корректировкой границ территориальных зон «Ж1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами и «Ж2» - зоны застройки малоэтажными жилыми домами на карте градостроительного зонирования п. Киркколахти в пределах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0030804:722, 10:07:0030804:723, 10:07:0030804:724, 10:07:0030804:725, 10:07:0030804:726, 10:07:0030804:727, 10:07:0030804:728, 10:07:0030804:729, 10:07:0030804:730, а также прилегающей к ним территории;

- направить отрицательные рекомендации главе администрации Сортавальского муниципального района в части изменения предельных максимальных размеров земельных участков с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (увеличения с 2400 кв.м до 3300 кв.м), установленных градостроительными регламентами для территориальной зоны «Ж2» - зоны застройки малоэтажными жилыми домами.

Председатель Комиссии

В.А. Богатырев

Заместитель председателя комиссии

О.В. Баксалова

Секретарь Комиссии

Е.Р. Сагадиева