

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«10» июня 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»;

Дмитриева Е.В. – председатель Совета депутатов Кааламского 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 условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для формируемого земельного участка, расположенного в кадастровом квартале 10:07:0030501 по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Киркколахти, д. 1.

Вопрос 2. О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «здравоохранение» для образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Кааламо.

Вопрос 3. О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции в части изменения минимального отступа от границ земельного участка до объекта капитального строительства (индивидуального жилого дома) на земельном участке с кадастровым номером 10:07:0030103:29 по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Рускеала, ул. Лесопильная, д. 6.

Вопрос 1. По заявлению заинтересованного лица предлагается рассмотреть вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для формируемого земельного участка, расположенного в кадастровом квартале 10:07:0030501 по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Киркколахти, д. 1.

Членам комиссии предоставлен пакет документов в составе: заявление Полищук О.В., протокол от 14.11.2018 г. №1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Киркколахти, д. 1, постановление главы Сортавальского муниципального района № 10 от 26.03.2019 г. «О проведении публичных слушаний на территории Кааламского сельского поселения», заключение о результатах проведения публичных слушаний (опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» от 26.04.2019 г., публичные слушания признаны состоявшимися, дано положительное заключение

общественности по обсуждаемому вопросу).

Согласно карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Кааламского сельского поселения территория вышеуказанного земельного участка расположена в границах территориальной зоны «Ж1» – зоне застройки индивидуальными жилыми домами. 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».

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены комиссии единогласно приняли решение о направлении рекомендаций главе администрации Сортавальского муниципального района о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для формируемого земельного участка, расположенного в кадастровом квартале 10:07:0030501 по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Киркколахти, д. 1.

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

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) об отсутствии предмета согласования, исх. № 1413/13-32 от 26.04.2019 г.

Ответ первого заместителя Министра Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия (М.П. Логиновой) о том, что обозначенные вопросы не входят в компетенцию Министерства, исх. № 9625/12.4-21 от 23.04.2019 г.

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (Ю.Б. Алиповой) о том, что решение может быть принято уполномоченным органом местного самоуправления в порядке, установленном Градостроительным Кодексом Российской Федерации. Вместе с тем, сложившаяся практика показывает, что размещение малоэтажных многоквартирных жилых домов в окружении индивидуальной жилой застройки без проекта планировки территории, как правило, приводит к ухудшению градостроительной среды исх. № 1014/11-14/УОКН-и от 26.04.2019 г.

Ответ первого заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) о том, что в границах земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Киркколахти, д. 1, особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, а также земли лесного фонда отсутствуют, исх. № 2707 от 25.02.2019 г.

Ответ главы Кааламского сельского поселения (А.М. Мищенко) о согласовании предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для образуемого земельного участка общей площадью 2400 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Киркколахти, д. 1.

Вопрос 2. По ходатайству администрации Сортавальского муниципального района в рамках организации и осуществления плана мероприятий («дорожной карты») по подготовке проектно-сметной документации на строительство фельдшерско-акушерского пункта и врачебной амбулатории (офиса врача общей практики) с квартирой для врача в п. Кааламо предлагается рассмотреть вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «здравоохранение» для образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район,

Кааламское сельское поселение, п. Кааламо.

Членам комиссии предоставлен пакет документов в составе: обращения и.о. главы администрации Сортавальского муниципального района Богатырева В.А., постановление главы Сортавальского муниципального района № 20 от 08.05.2019 г. «О проведении публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «здравоохранение» для образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Кааламо, ул. Центральная (в редакции от 29.05.2019 г. № 23)», заключение о результатах проведения публичных слушаний (опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» от 07.06.2019 г., публичные слушания признаны состоявшимися, дано положительное заключение общественности по обсуждаемому вопросу).

Согласно карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Кааламского сельского поселения территория вышеуказанного земельного участка расположена в границах территориальной зоны «Ж-1» – зоне застройки индивидуальными жилыми домами. Перечнем основных видов разрешенного использования данной зоны не предусмотрено размещение объектов здравоохранения, их размещение предусмотрено в качестве условно разрешенного вида использования.

Таким образом, в целях возможности образования земельного участка под строительство фельдшерско-акушерского пункта и врачебной амбулатории (офиса врача общей практики) с квартирой для врача в соответствии с установленными правилами землепользования и застройки необходимо предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка – «здравоохранение».

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

Ответ главы Кааламского сельского поселения (А.М. Мищенко) о согласовании разрешения на условно разрешенный вид использования «здравоохранение» для образуемого земельного участка, исх. № 243 от 31.05.2019 г.

Ответ и.о. Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гутова) о том, что решение может быть принято уполномоченным органом местного самоуправления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, исх. № 1356/11-14/УОКН-и от 07.06.2019 г.

Ответ и.о. Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (В.В. Назаренко) об отсутствии предмета согласования, исх. № 02-3772/Н от 27.05.2019 г.

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (П.М. Николаевского) о том, что в соответствии с данными ГЛР (Государственный лесной реестр) испрашиваемый земельный участок расположен за границами земель лесного фонда, исх. № 8128 от 05.06.2019 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. № 4663/14.1-16 от 31.05.2019 г.

Вопрос 3. По заявлению заинтересованного лица предлагается рассмотреть вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции в части изменения минимального отступа от границы земельного участка до объекта капитального строительства (индивидуального жилого дома) на земельном участке с кадастровым номером 10:07:0030103:29 по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Рускеала, ул. Лесопильная, д. 6.

Членам комиссии предоставлен следующий пакет документов: заявление Уварова В.В.; свидетельство о государственной регистрации права на жилой дом с кадастровым номером 10:07:0000000:1291 от 09.02.2015 г.; свидетельство о государственной регистрации

права на земельный участок с кадастровым номером 10:07:0030103:29 от 09.02.2015 г.; постановление главы Сортавальского муниципального района № 10 от 26.03.2019 г. «О проведении публичных слушаний на территории Кааламского сельского поселения» и заключение о результатах проведения публичных слушаний (опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» № 17 от 26.04.2019 г., публичные слушания признаны состоявшимися, дано положительное заключение общественности по обсуждаемому вопросу).

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, жилой дом № 6 по ул. Лесопильная построен в 1935 году, поставлен на государственный кадастровый учет в 2011 году. Земельный участок под домом поставлен на кадастровый учет в 2007 году.

Правообладатель земельного участка и жилого дома намерен осуществить реконструкцию жилого дома, для этого ему необходимо подать в администрацию Сортавальского муниципального района уведомление о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства, которое содержит в себе схематичное изображение планируемого к реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке. Фактическое расстояние от границы участка 10:07:0030103:29 до жилого дома с кадастровым номером 10:07:0000000:1291 составляет 0 м, тогда как в соответствии со ст. 2.1. части 3 «Градостроительные регламенты» правил землепользования и застройки Кааламского сельского поселения предельный параметр разрешенного строительства/реконструкции (расстояния от границ земельных участков до объектов капитального строительства для земельных участков жилой (индивидуальной) застройки) составляет 3 м.

У земельного участка 10:07:0030103:29 нет смежных землепользователей, интересы которых могут быть нарушены.

Таким образом, для получения заинтересованным лицом уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемой реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке возникает необходимость предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции в части изменения минимальных отступов от границ земельного участка до объекта капитального строительства.

Учитывая изложенные обстоятельства, а также то, что при существующем расположении объекта капитального строительства не будут затронуты (ущемлены) права соседних землепользователей и нарушены требования пожарной безопасности, присутствующие члены Комиссии единогласно поддержали предложение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции в части изменения минимального отступа от границы земельного участка до объекта капитального строительства (жилого дома с кадастровым номером 10:07:0000000:1291) на земельном участке с кадастровым номером 10:07:0030103:29 по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Рускеала, ул. Лесопильная, д. 6 и приняли решение о направлении соответствующих рекомендаций главе администрации Сортавальского муниципального района.

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

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (Ю.Б. Алиповой) о том, что согласование разрешения выходит за рамки полномочий Управления, решение может быть принято уполномоченным органом местного самоуправления в порядке, установленном Градостроительным Кодексом Российской Федерации, исх. № 1023/11-14/УОКН-и от 24.04.2019 г.

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) об отсутствии предмета согласования, исх. № 1417/13-32 от 26.04.2019 г.

Ответ и.о. Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) о том, что в границах образуемого земельного участка существующие и планируемые к созданию ООПТ регионального и местного значения отсутствуют.

Ответ первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (М.Н. Логиновой) о том, что обозначенные вопросы не входят в компетенцию Министерства, исх. № 10709/12.4-21 от 06.05.2019 г.

Ответ главы Кааламского сельского поселения (А.М. Мищенко) о согласовании разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции объекта капитального строительства, исх. № 202 от 30.04.2019 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. **По вопросу 1** Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки рекомендует главе администрации Сортавальского муниципального района принять решение о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования «малозэтажная многоквартирная жилая застройка» для формируемого земельного участка, расположенного в кадастровом квартале 10:07:0030501 по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Киркколахти, д. 1

2. **По вопросу 2.** Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки рекомендует главе администрации Сортавальского муниципального района принять решение о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования «здравоохранение» для образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Кааламо.

3. **По вопросу 3** Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки рекомендует главе администрации Сортавальского муниципального района принять решение о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции в части изменения минимального отступа от границы земельного участка до объекта капитального строительства (жилого дома с кадастровым номером 10:07:0000000:1291) на земельном участке с кадастровым номером 10:07:0030103:29 по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Кааламское сельское поселение, п. Рускеала, ул. Лесопильная, д. 6.

Председатель Комиссии

В.А. Богатырев

Секретарь Комиссии

Н.А. Абрякина