

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«13» декабря 2018 г.

На заседании присутствуют:

Богатырев В.А. – Председатель Комиссии;

Назарова Л.А. – начальник отдела правового обеспечения администрации 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 «Недвижимость-ИНВЕСТ»;

Сагадиева Е.Р. – специалист отдела территориального планирования и градостроительства МКУ «Недвижимость-ИНВЕСТ».

Александрова О.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. и Постановления № 109 от 28.09.2018 г.), заседание считается правомочным.

Повестка заседания:

Вопрос 1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения, связанные с изменением территориальной зоны «П1.4» – производственной подзоны размещения объектов IV-го класса санитарной опасности на территориальную зону «Р(О)» – подзону рекреационного назначения размещения оздоровительных и рекреационных учреждений в границах п. Рускеала.

Вопрос 2. Внесение изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения в части разработки карты градостроительного зонирования и установления градостроительных регламентов в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:263.

Вопрос 3. О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «для индивидуального жилищного строительства» в отношении образуемого земельного участка общей площадью 719 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Хелюльское городское поселение, п. Хелюля, ул. Фабричная, д. 5, кв. 1, в территориальной зоне «Ж2» - зоне застройки малоэтажными жилыми домами.

Вопрос 4. О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в отношении образуемого земельного участка общей площадью 1890 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Хаапалампинское сельское поселение, п. Туокслаhti, д. 14, в территориальной зоне «ЖИ» - зоне малоэтажной жилой застройки (существующей).

По **вопросу 1** членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления государственного казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» о необходимости внесения изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения в связи с реализацией инвестиционного проекта «Парк-отель «Рускеала» в рамках федеральной целевой программы развитие внутреннего и выездного туризма в Российской Федерации (2019-2025 гг.).

Согласно утвержденным правилам землепользования и застройки Кааламского сельского поселения земельный участок с кадастровым номером 10:07:0030103:43 расположен в

территориальной зоне «П1.4» – производственной подзоне размещения объектов IV-го класса санитарной опасности. В настоящее время градостроительными регламентами территориальной зоны «П1.4» не предусмотрены виды разрешенного использования, позволяющие освоить участок в соответствии с заявленными целями, а именно: размещение детской и спортивной площадок, палаточного и веревочного городков, санузлов и технических помещений, автостоянки, ангара для хранения лодок с хозблоком. Для этого необходимо изменить часть существующей территориальной зоны «П1.4» на зону «Р(О)» – подзону рекреационного назначения размещения оздоровительных и рекреационных учреждений.

Предложение **Сагадиевой Е.Р.**: Согласно карты градостроительного зонирования п. Рускеала, п. Отраккала, м. Ханки правил землепользования и застройки Кааламского сельского поселения земельный участок с кадастровым номером 10:07:0030103:43 расположен в санитарно-защитной зоне действующего предприятия по добыче мрамора - месторождение «Рускеала – 2» с объемом невыработанного мрамора 7640 тыс. куб.м (лицензия - ПТЗ 00784 ТЭ со сроком действия до 01.01.2020 года, выдана ОАО «Рускеальский мрамор»).

Учитывая нормы пункта 5.1 главы 5 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. № 74) в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Кроме того, уменьшение или прекращение существования санитарно-защитной зоны возможно исключительно в случае уменьшения вредного воздействия объекта капитального строительства, от которого установлена санитарно-защитная зона, на окружающую среду или в связи с прекращением деятельности/ликвидации такого объекта.

Так как на момент поступления заявления государственного казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» лицензия ПТЗ 00784 ТЭ, выданная ОАО «Рускеальский мрамор» является действующей (вплоть до 01.01.2020 г.), санитарно-защитная зона от предприятия также является действующей и не подлежит исключению (уменьшению) из картографического и текстового материалов правил землепользования и застройки Кааламского сельского поселения.

Предложение **Баксаловой О.В.**: учитывая изложенное, заявление государственного казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» о внесении изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения (в границах населенного пункта Рускеала), связанных с изменением территориальной зоны для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030103:43 с территориальной зоны «П1.4» – производственной подзоны размещения объектов IV-го класса санитарной опасности на территориальную зону «Р(О)» – подзону рекреационного назначения размещения оздоровительных и рекреационных учреждений, предлагается рассмотреть отрицательно и направить соответствующие рекомендации об отказе во внесении изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения Главе администрации Сортавальского муниципального района.

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

К мнению 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 и оснований для рассмотрения (исх. № 3231/13-32 от 30.11.2018 г.).

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (Ю.Б. Алиповой) о том, что вопрос не касается государственной охраны объектов

культурного наследия, согласование с Управлением не требуется. Решение может быть принято уполномоченным органом местного самоуправления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации (исх. № 2377/11-14/УОКН-и от 10.12.2018 г.).

Ответ и.о. первого заместителя министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (С.А. Кондрашина) об отсутствии полномочий для подготовки заключения (исх. № 10909/14.1-16/МИЗОи от 04.12.2018 г.).

Ответ заместителя министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (П.М. Николаевского) об отсутствии в границах участка особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения и земель лесного фонда (исх. № 15851 от 04.12.2018 г.).

Ответ Главы Кааламского сельского поселения (А.М. Мищенко) о несогласовании изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения, так как на данной территории установлена территориальная зона «П1.4» – производственная подзона размещения объектов IV-го класса санитарной опасности (исх. № 541 от 03.12.2018 г.).

Ответ и.о. председателя Совета Кааламского сельского поселения (М.Н. Децик) о несогласовании изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения, так как на данной территории установлена территориальная зона «П1.4» – производственная подзона размещения объектов IV-го класса санитарной опасности (исх. № б/н от 12.12.2018 г.).

По **вопросу 2** по заявлению Винникова А.С. предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения (далее – Правила), связанных с разработкой карты градостроительного зонирования и установлением градостроительных регламентов на территорию за границами населенных пунктов (в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:263), по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 10:07:04 28 11.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления Винникова А.С. и свидетельства управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия о государственной регистрации права собственности на земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042811:263.

Земельный участок имеет вид разрешенного использования «под личное подсобное хозяйство» и расположен на землях сельскохозяйственного назначения.

Земельный участок расположен за границами территорий, на которые градостроительные регламенты установлены. Заявитель просит установить градостроительные регламенты на территорию в границах земельных участков с целью строительства жилого дома и хозяйственных построек.

Сагдиева Е.Р. администрацией Сортавальского муниципального района были сделаны запросы об индивидуальных характеристиках земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:263 в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия, а также в Федеральное государственное бюджетное учреждение «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Республике Карелия». Получены следующие ответы:

- и.о. директора (Г.И. Лебедев) Федерального государственного бюджетного учреждения «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Республике Карелия» об отсутствии сведений о наличии осушительных мелиоративных систем сельскохозяйственного назначения в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:263;

- и.о. заместителя руководителя (В.В. Карвонен) Управления Росреестра по Республике Карелия в адрес администрации Сортавальского муниципального района направлены копии фрагментов графической части материалов полной инвентаризации земель госплемзавода «Сортавальский» Сортавальского района Карельской АССР (1988 г.) (исх. № 09966 от 30.11.2018 г.). Согласно данным материалам территория, на которой расположен земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042811:263, относится к естественным сенокосам.

Баксалова О.В.: В соответствии со ст. 2 закона Республики Карелия от 25.03.2009 г. № 1277-ЗРК «Об особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодьях на территории Республики Карелия» не допускается использование в других целях особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, включенных в перечень земель, утверждаемый Правительством Республики Карелия. В состав Перечня земель особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Карелия, использование которых в других целях не допускается (утвержден распоряжением Правительства Республики Карелия от 16.07.2009 г. № 271 р-П) входят, в том числе, сенокосы, находящиеся у граждан на праве собственности, аренды, кадастровая стоимость которых превышает средний уровень кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по муниципальному району более чем на 10 процентов. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:263 составляет 1,60. Средний удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Сортавальском муниципальном районе составляет 1,38. Таким образом, показатель участка 10:07:0042811:263 превышает средний показатель на 15,9 процентов. Следовательно, данный земельный участок относится к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Предложение Назаровой Л.А.: отклонить предложение Винникова А.С. по внесению изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения в части разработки карты градостроительного зонирования и градостроительных регламентов в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:263 в связи с тем, что в соответствии с ч. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются.

Присутствующие члены комиссии единогласно поддержали данное предложение и приняли решение об отклонении предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения.

К мнению 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 и оснований для рассмотрения (исх. № 3230/13-32 от 30.11.2018 г.).

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (Ю.Б. Алиповой) о том, что вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия, согласование с Управлением не требуется. Решение может быть принято уполномоченным органом местного самоуправления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации (исх. № 2385/11-14/УОКН-и от 10.12.2018 г.).

Ответ и.о. министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (М.Н. Логиновой) об отсутствии полномочий для подготовки заключения (исх. № 10705/14.1-16/МИЗОи от 30.11.2018 г.).

Ответ заместителя министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (П.М. Николаевского) об отсутствии в границах участка особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения и земель лесного фонда (исх. № 15850 от 04.12.2018 г.).

Ответ Главы Кааламского сельского поселения (А.М. Мищенко) о согласовании изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения (исх. № 542 от 03.12.2018 г.).

Ответ и.о. председателя Совета Кааламского сельского поселения (М.Н. Децик) о согласовании изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения (исх. № б/н от 12.12.2018 г.).

По **вопросу 3** членам Комиссии представлен пакет документов в составе: заявление гр. Сабуровой Л.Н. и гр. Ларичева А.А.; постановление Главы Сортавальского муниципального

района № 31 от 31.10.2018 г. «О проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «для индивидуального жилищного строительства» для образуемого земельного участка»; протокол проведения публичных слушаний от 16.11.2018 г. и заключение о результатах проведения таких публичных слушаний (опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» № 51 от 23.11.2018 г.). Публичные слушания признаны состоявшимися, проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования был отклонен.

Согласно карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Хелюльского городского поселения вышеуказанный земельный участок расположен в границах территориальной зоны «Ж2» - зоне застройки малоэтажными жилыми домами. Вид разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» является условно разрешенным видом использования земельных участков в территориальной зоне «Ж2».

Александрова О.А.: в адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступило письмо первого заместителя министра имущественных и земельных отношений М.Н. Логиновой о том, что в соответствии со ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны: использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту; соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов.

В рассматриваемом случае предполагается несоответствие видов разрешенного использования объекта капитального строительства (многоквартирного дома) и образуемого земельного участка, на котором расположен такой объект, и, следовательно, нарушение положений ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, формирование земельного участка под частью объекта недвижимости (квартирой) не предусмотрено земельным законодательством Российской Федерации, в том числе в связи с нарушением принципа неделимости земельного участка – участок, раздел которого невозможно провести без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (п.2 ст. 39.20 ЗК РФ).

Баксалова О.В.: земельный участок под второй квартирой многоквартирного дома № 5 оформлен в собственность с видом разрешенного использования «для индивидуальной жилой застройки». Земельный участок стоит на учете в ЕГРН с 16.05.2000 г. кадастровый номер 10:07:0050112:4. Собственнику земельного участка Лыткиной А.В. было выдано разрешение на строительство индивидуального жилого дома № 10 – RU 105140000-45-2017 от 17.08.2017 г.

Предложение **Александровой О.А.:** отклонить (рассмотреть отрицательно) **вопрос 3** о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «для индивидуального жилищного строительства» для образуемого земельного участка общей площадью 719 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Хелюльское городское поселение, п. Хелюля, ул. Фабричная, д. 5, кв. 1 в территориальной зоне «Ж2» - зоне застройки малоэтажными жилыми домами.

Присутствующие члены комиссии единогласно поддержали данные предложения и приняли решение направить соответствующие рекомендации Главе администрации Сортавальского муниципального района.

К мнению членов Комиссии приурочены письма отсутствующих членов:

Ответ первого заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) об отсутствии в границах образуемого земельного участка существующих и планируемых к созданию ООПТ регионального и местного значения (исх. № 14547 от 07.11.2018 г.).

Ответ первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений по Республике Карелия (М. Н. Логиновой) о том, что формирование земельного участка под частью объекта недвижимости (квартирой) не предусмотрено земельным законодательством Российской Федерации. Положительное рассмотрение заявления ведет к нарушению ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации (исх. № 9604//14.1-16 от 31.10.2018 г.).

Ответ и.о. Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (В.В. Назаренко) об отсутствии предмета согласования (исх. № 2859/13-32 от 26.10.2018 г.).

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (Ю.Б. Алиповой) об отсутствии предмета согласования, исх. № 2170/11-14/УОКН-и от 15.11.2018 г.

Ответ главы администрации Хелюльского городского поселения (А.Ю. Замчалкина) о согласии в предоставлении заявленному земельному участку разрешения на условно разрешенный вид использования (исх. № 648 от 01.11.2018 г.).

Ответ начальника Службы в г. Сортавале Пограничного управления ФСБ России по Республике Карелия (А.Г. Хвошенко) о том, что земельный участок не входит в пятикилометровую полосу местности вдоль государственной границы и расположен вне пределов пограничной зоны (исх. № 21/103/4/1-4966 от 12.11.2018 г.).

По **вопросу 4** членам Комиссии представлен пакет документации по планировке территории объекта «Многоквартирный жилой дом», расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Хаапалампинское сельское поселение, п. Туокслаhti, д. 14 и решение Совета Сортавальского муниципального района № 368 от 22.10.2018 г. «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения».

Согласно утверждённым правилам землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения данный земельный участок расположен в зоне «ЖИ. Зоне малоэтажной жилой застройки (существующей)». На основании решения Совета Сортавальского муниципального района № 368 от 22.10.2018 г. «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения» внесены изменения в статью 6 «ЖИ. Зона малоэтажной жилой застройки (существующая)» части 2 «Градостроительные регламенты» тома 2 правил землепользования и застройки п. Туокслаhti, а именно, включен вид разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в качестве условно разрешенного вида использования земельных участков.

В целях возможности образования земельного участка под существующим многоквартирным домом в соответствии с внесенными изменениями в правила землепользования и застройки необходимо предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка – «малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

Предложение **Александровой О.А.:** удовлетворить (рассмотреть положительно) вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для образуемого земельного участка общей площадью 1890 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Хаапалампинское сельское поселение, п. Туокслаhti, д. 14, в территориальной зоне «ЖИ» - зоне малоэтажной жилой застройки (существующей).

Присутствующие члены комиссии единогласно поддержали предложение и приняли решение направить соответствующие рекомендации Главе администрации Сортавальского муниципального района.

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

Ответ главы администрации Хаапалампинского сельского поселения (В.В. Ильина) о согласии в предоставлении заявленному земельному участку разрешения на условно разрешенный вид использования (исх. № 01-329/4 от 21.11.2018 г.).

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (А. Ю. Алиповой) об отсутствии предмета согласования (исх. № 2261/11-14/УОКН-и от 28.11.2018 г.).

Ответ заместитель Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (П.М. Николаевский) об отсутствии в границах образуемых земельных участков существующих и планируемых к созданию ООПТ регионального и местного значения (исх. № 15414 от 27.11.2018 г.)

Ответ первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений по Республике Карелия (М. Н. Логинова) об отсутствии возражений (исх. № 10533/14.1-161 от 27.11.2018 г.).

Заключение:

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

1) вопрос 1 по внесению изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения, связанных с изменением территориальной зоны «П1.4» – производственной подзоны размещения объектов IV-го класса санитарной опасности на территориальную зону «Р(О)» – подзону рекреационного назначения размещения оздоровительных и рекреационных учреждений в границах п. Рускеала, рассмотреть отрицательно и направить соответствующие рекомендации Главе администрации Сортавальского муниципального района;

2) вопрос 2 по внесению изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения в части разработки карты градостроительного зонирования и установления градостроительных регламентов в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:263 рассмотреть отрицательно и направить соответствующие рекомендации Главе администрации Сортавальского муниципального района;

3) вопрос 3 о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «для индивидуального жилищного строительства» в отношении образуемого земельного участка общей площадью 719 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Хелюльское городское поселение, п. Хелюля, ул. Фабричная, д. 5, кв. 1 с целью формирования земельного участка под частью указанного многоквартирного жилого дома рассмотреть отрицательно и направить соответствующие рекомендации главе администрации Сортавальского муниципального района;

4) вопрос 4 о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в отношении образуемого земельного участка общей площадью 1890 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Хаапалампинское сельское поселение, п. Туокслаhti, д. 14 с целью формирования земельного участка под указанным многоквартирным жилым домом рассмотреть положительно и направить соответствующие рекомендации главе администрации Сортавальского муниципального района.

Председатель Комиссии

В.А. Богатырев

Секретари Комиссии

Е.Р. Сагадиева

О.А. Александрова