

**ПРОТОКОЛ**  
**заседания Комиссии по подготовке проекта**  
**правил землепользования и застройки**

г. Сортавала

«12» октября 2018 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»;

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

*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 № 76 от 11.07.2018 г.), заседание считается правомочным.

**Повестка заседания:**

**Вопрос 1.** Внесение изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения, связанных с изменением территориальной зоны «Схоб» – зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения, на территориальную зону «ЖИ-1» – зону застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (1 очередь) в границах п. Заозерный.

**Вопрос 2.** Внесение изменений в правила землепользования и застройки Хелюльского городского поселения (п.г.т. Хелюля) в части исключения земельного участка с кадастровым номером 10:07:0050103:69 из зоны ограничения градостроительной и хозяйственной деятельности (санитарно-защитной зоны от объекта капитального строительства).

**Вопрос 3.** О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в отношении образуемого земельного участка общей площадью 2376 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Хаапалампинское сельское поселение, п. Заозерный, ул. Центральная, д. 1, в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (существующей).

По **вопросу 1** членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления Терентьевой Е.Н.; схемы расположения земельного участка на выкопировке из правил землепользования и застройки; выписки из ЕГРН о праве собственности на земельный участок с кадастровым номером 10:07:0040704:45 и жилой дом с кадастровым номером 10:07:0040704:65, расположенный по адресу п. Заозерный, ул. Центральная, д. 32.

Согласно утвержденным правилам землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения земельный участок с кадастровым номером 10:07:0040704:45 расположен в территориальной зоне «Схоб» – зоне, занятой объектами сельскохозяйственного назначения. В настоящее время градостроительными регламентами территориальной зоны «Схоб» не предусмотрены виды разрешенного использования, позволяющие освоить участок в соответствии с установленным для него видом разрешенного использования – «для ведения личного подсобного хозяйства». Для этого необходимо изменить часть существующей



территориальной зоны «Схоб» на зону «ЖИ-1» – зону застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (1 очередь).

Предложение **Баксаловой О.В.**: удовлетворить заявление Терентьевой Е.Н. о внесении изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения (в границах населенного пункта Заозерный), связанных с изменением территориальной зоны для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0040704:45 с зоны «Схоб» – зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения на территориальную зону «ЖИ-1» – зону застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (1 очередь), а именно, рассмотреть положительно и направить соответствующие рекомендации о внесении изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения Главе администрации Сортавальского муниципального района.

Предложение **Сагадиевой Е.Р.**: В соответствии с ч. 4 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации установить территориальную зону «ЖИ-1» для всей смежной относительно земельного участка территории, в том числе, для территориальной зоны «Схоб-1» – зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения (1 очередь). Данное решение учесть при корректировке генерального плана Хаапалампинского сельского поселения.

Предложение **Баксаловой О.В.**: В соответствии с ч. 6.1 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации дополнить проект сведениями о границе изменяемой территориальной зоны, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальной зоны, перечень координат характерных точек этой границы в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

**Присутствующие члены комиссии единогласно поддержали данные предложения 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. № 2607/13-32 от 05.10.2018 г.

Ответ И.о. начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (А.А. Мелеевой) о том, что принятие решения не требует согласования с Управлением и решение может быть принято уполномоченным органом местного самоуправления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации. При принятии решения следует учесть следующее: в настоящий момент на обозначенном земельном участке объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и выявленные объекты культурного наследия не выявлены. Земельный участок расположен вне зон охраны/защитных зон объектов культурного наследия. Вместе с тем в окрестностях указанного земельного участка возможно выявление объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе памятников археологии. В соответствии со ст. 36 Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить данные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте. Также данная территория расположена в зоне боевых действий периода Великой Отечественной войны 1941-1945 гг. В соответствии со ст. 22 Федерального закона от 12.01.1996 г. № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле» перед проведением любых работ на данной территории органы местного самоуправления обязаны провести обследование местности в целях выявления возможных неизвестных воинских захоронений.



(исх. № 1860/11-14/УОКН-и от 05.10.2018 г.).

Ответ первого заместителя министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (М.Н. Логиновой) об отсутствии возражений против внесения изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения, № 47949/12.4-21 от 08.10.2018 г.

Ответ первого заместителя министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) об отсутствии в границах населенного пункта Заозерный существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения, а также о расположении земельного участка за границами земель лесного фонда в соответствии с данными государственного лесного реестра, исх. № 13017 от 09.10.2018 г.

По **вопросу 2** членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления Амосова А.Г. и договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 10:07:0050103:69.

По заявлению заинтересованного лица предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хелюльского городского поселения (п.г.т. Хелюля) в части исключения земельного участка с кадастровым номером 10:07:0050103:69 из зоны ограничения градостроительной и хозяйственной деятельности (санитарно-защитной зоны от объекта капитального строительства).

Земельный участок с кадастровым номером 10:07:0050103:69 в аренде у Амосова А.Г. с 2015 г., имеет вид разрешенного использования «для индивидуальной жилой застройки» и расположен на землях населенных пунктов. Однако, в соответствии с картой градостроительного зонирования данный участок находится в зоне ограничения градостроительной и хозяйственной деятельности (санитарно-защитной зоне от объекта капитального строительства).

В отношении земельного участка заявителем получен градостроительный план земельного участка № RU 10514000-24 от 15.05.2018 г.

В июне 2018 г. заявитель обратился в администрацию за получением разрешения на строительство индивидуального жилого дома на вышеуказанном земельном участке. Так как в соответствии с ч. 13 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации уполномоченный на выдачу разрешения на строительство орган местного самоуправления отказывает в выдаче разрешения на строительство при несоответствии требованиям представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством российской Федерации, заявителем был получен отказ в выдаче разрешения.

Заявитель просит исключить земельный участок с кадастровым номером 10:07:0050103:69 из зоны ограничения градостроительной и хозяйственной деятельности (санитарно-защитной зоны от объекта капитального строительства) с целью строительства индивидуального жилого дома.

**Сагадиева Е.Р.:** в адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступило письмо первого заместителя министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия Логиновой М.Н. о невозможности исключения земельного участка с кадастровым номером 10:07:0050103:69 (как и любого другого земельного участка/объекта недвижимости) из санитарно-защитной зоны от объекта капитального строительства. Использовать данный земельный участок в соответствии с установленными видом разрешенного использования (для индивидуального жилищного строительства) возможно только в случае уменьшения или прекращения существования санитарно-защитной зоны в связи с уменьшением вредного воздействия объекта капитального строительства, от которого установлена санитарно-защитная зона, на окружающую среду или в связи с прекращением деятельности/ликвидации такого объекта.

**Баксалова О.В.:** принятие поспешного решения об отказе в удовлетворении заявления Амосова А.В. о внесении изменений в Правила до выяснения индивидуальных характеристик



объекта капитального строительства, от границ земельного участка которого установлена санитарно-защитная зона; впоследствии может привести к массовому обращению граждан в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки с аналогичными обращениями, так как на данной территории (в границах установленной от объекта капитального строительства санитарно-защитной зоне) количество земельных участков с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» имеет не единичный характер.

Предложение **Сагадиевой Е.Р.:** Для объективного рассмотрения вопроса об уменьшении санитарно-защитной зоны запросить сведения об индивидуальных характеристиках объекта капитального строительства, от границ земельного участка которого установлена санитарно-защитная зона, в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Карелия, а также в Федеральной службе по надзору в сфере природопользования «Управление Росприроднадзора по Республике Карелия». Кроме того, проработать вопрос о возможности уменьшения санитарно-защитной зоны от объекта капитального строительства за счет подготовки правообладателем объекта, от которого установлена такая зона, проекта санитарно-защитной зоны. Для этого: направить запрос о предоставлении сведений о правообладателе земельного участка под объектом капитального строительства в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, запрос в комитет экономики администрации Сортавальского муниципального района о предоставлении сведений о наличии действующих предприятий и сфере их деятельности, а также о предоставлении контактной информации о правообладателях таких предприятий.

Присутствующие члены комиссии единогласно поддержали данное предложение и приняли решение о приостановке рассмотрения заявления о внесении изменений в правила землепользования и застройки Хелюльского городского поселения.

**Присутствующие члены комиссии единогласно поддержали данные предложения 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. № 2608/13-32 от 05.10.2018 г.).

Ответ первого заместителя министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) об отсутствии в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0050103:69 существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения, а также наложения на земли лесного фонда, (исх. № 3.3-15/13018 от 09.10.2018 г.).

Ответ первого заместителя министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (М.Н. Логиновой) о невозможности исключения земельного участка с кадастровым номером 10:07:0050103:69 (как и любого другого земельного участка/объекта недвижимости) из санитарно-защитной зоны от объекта капитального строительства, (исх. № 47951/12.4-21 от 08.10.2018 г.).

Ответ и.о. начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (А.А. Мелеевой) о том, что принятие решения не требует согласования с Управлением и решение может быть принято уполномоченным органом местного самоуправления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации (исх. № 1861/11-14/УОКН-и от 05.10.2018 г.).

**По вопросу 3** членам Комиссии представлен пакет документов в составе: заявление гр. Симоновой В.Ч.; постановление Главы Сортавальского муниципального района № 22 от 11.09.2018 г. «О проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для образуемого земельного участка»; протокол проведения публичных слушаний от



01.10.2018 г. и заключение о результатах проведения таких публичных слушаний (опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» № 43 от 05.10.2018 г.). Публичные слушания признаны состоявшимися, дано положительное заключение общественности по обсуждаемому вопросу.

Согласно карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения вышеуказанный земельный участок расположен в границах территориальной зоны «ЖИ» – зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (существующей). Перечнем основных видов разрешенного использования данной зоны не предусмотрено размещение малоэтажной многоквартирной жилой застройки, её размещение предусмотрено в качестве условно разрешенного вида использования. Площадь образуемого земельного участка соответствует предельным параметрам (от 0,10 Га до 0,24 Га).

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.

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 2376 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Хаапалампинское сельское поселение, п. Заозерный, ул. Центральная, д. 1, в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (существующая).

**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 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. № 12587 от 28.09.2018 г.).

Ответ первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений по Республике Карелия (М. Н. Логинова) об отсутствии возражений (исх. № 46858/12.4-21 от 25.09.2018 г.).

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Поляков) об отсутствии предмета согласования (исх. № 2607/13-32 от 24.09.2018 г.).

#### **Заключение:**

Рассмотрев все заявленные в повестке вопросы и, принимая во внимание результаты проведенных публичных слушаний, а также 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 Хаапалампинского сельского поселения, связанных с изменением территориальной зоны «Схоб» – зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения на территориальную зону «ЖИ-1» – зону застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (1 очередь) рассмотреть положительно и направить соответствующие рекомендации Главе администрации Сортавальского муниципального района в границах п. Заозерный;

2) **вопрос 2** по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хелюльского городского поселения (п.г.т. Хелюля) в части исключения земельного участка с кадастровым номером 10:07:0050103:69 из зоны ограничения градостроительной и хозяйственной деятельности (санитарно-защитной зоны от объекта капитального

строительства) рассмотрен предварительно. Принято решение по сбору (запросу) необходимых сведений об индивидуальных характеристиках объекта капитального строительства, от границ земельного участка которого установлена санитарно-защитная зона, в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Карелия, в Федеральной службе по надзору в сфере природопользования «Управление Росприроднадзора по Республике Карелия», а также о проработке вопроса о возможности уменьшения санитарно-защитной зоны от объекта капитального строительства за счет подготовки правообладателем такого объекта проекта санитарно-защитной зоны. По результатам получения необходимых для принятия дальнейшего решения сведений собрать повторную Комиссию. Направить соответствующие рекомендации Главе администрации Сортавальского муниципального района;

3) **вопрос 3** о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для образуемого земельного участка общей площадью 2376 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Хаапалампинское сельское поселение, п. Заозерный, ул. Центральная, д. 1 с целью формирования земельного участка под указанным многоквартирным жилым домом рассмотреть положительно и направить соответствующие рекомендации главе администрации Сортавальского муниципального района.

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии

В.А. Богатырев

Е.Р. Сагадиева