

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«03» июля 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»;
Ильин В.В. – Глава Хаапалампинского сельского поселения;
Азарёнок Ю.Н. – председатель Совета депутатов Хаапалампинского сельского поселения;
Парих С.Е. – ведущий специалист отдела МР и ГО администрации Сортавальского муниципального района;
Беспятова А.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 апреля 2015 года «О Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки» (в редакции Постановления № 3 от 26.01.2016 г. и Постановления № 14 от 07.02.2018 г.), заседание считается правомочным.

Повестка заседания:

Вопрос 1. О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в отношении образуемого земельного участка общей площадью 2229 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Кааламское сельское поселение, п. Маткаселькя, ул. Центральная, д. 11а, в территориальной зоне «Ж1» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Вопрос 2. О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в отношении образуемого земельного участка общей площадью 2400 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Кааламское сельское поселение, п. Рускеала, ул. Детская, д. 6, в территориальной зоне «Ж1» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Вопрос 3. О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в отношении образуемого земельного участка общей площадью 1286 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Кааламское сельское поселение, п. Рускеала, ул. Школьная, д. 25, в территориальной зоне «Ж1» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Вопрос 4. Внесение изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения в части внесения изменений в правила землепользования и застройки в границах п. Рускеала, связанных с изменением территориальной зоны «Ж1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территориальную зону «Т(АО)» – подзону транспортной инфраструктуры размещения объектов обслуживания автомобильного транспорта, с целью строительства автозаправочной станции.

Вопрос 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения, а именно внесение изменений в градостроительные регламенты правил землепользования и застройки п. Туокслаhti Хаапалампинского сельского поселения, установленные для территориальной зоны «ЖИ» – зоны малоэтажной жилой застройки (существующей), связанные с включением вида разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в качестве условно разрешенного вида.

По **вопросу 1** и **вопросу 2** членам Комиссии представлен пакет документов в составе: постановление Главы Сортавальского муниципального района № 14 от 06.06.2018 г. «О проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для образуемых земельных участков»; распоряжение администрации Сортавальского муниципального района от 15 мая 2018 года № 364 «О подготовке проектов межевания территории»; протокол проведения публичных слушаний от 18.06.2018 г. и заключение о результатах проведения таких публичных слушаний (опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» № 26 от 22.06.2018 г.). Публичные слушания признаны состоявшимися, дано положительное заключение общественности по обсуждаемому вопросу.

По **вопросу 3** членам Комиссии представлен пакет документов в составе: заявление гр. Сологубовой Н.В.; постановление Главы Сортавальского муниципального района № 11 от 23.05.2018 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 18.06.2018 и заключение о результатах проведения таких публичных слушаний (опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» № 26 от 22.06.2018 г.). Публичные слушания признаны состоявшимися, дано положительное заключение общественности по обсуждаемому вопросу.

Согласно карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Кааламского сельского поселения все вышеуказанные земельные участки расположены 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. Площадь образуемых земельных участков соответствует предельным параметрам (от 0,03 до 0,10 га на одну квартиру, но не более 0,24 га).

В целях возможности образования земельных участков под существующими многоквартирными домами в соответствии с установленными правилами землепользования и застройки необходимо предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для всех вышеуказанных земельных участков.

Необходимость предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для образуемых земельных участков в п. Маткаселья (вопрос 1) и в п. Рускеала по ул. Детской (вопрос 2) обусловлена исполнением Региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, утвержденной постановлением Правительства Республики Карелия № 129–П от 23.04.2014 г.

Вопрос по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для образуемого земельного участка в п. Рускеала по ул. Школьной рассматривается в связи с обращением заинтересованных лиц (правообладателей жилых помещений в многоквартирном доме № 25) в оформлении земельного участка под указанным жилым домом.

Предложение **Баксальной О.В.:** удовлетворить (рассмотреть положительно) вопросы 1-3 о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для всех вышеуказанных земельных участков.

Присутствующие члены комиссии единогласно поддержали предложение по вопросам 1-3 и приняли решение направить соответствующие рекомендации Главе администрации Сортавальского муниципального района.

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

По **вопросу 1** и **вопросу 2.**

Ответ и. о. главы администрации Кааламского сельского поселения (Е. В. Сологубова) о

согласии в предоставлении заявленным земельным участкам разрешений на условно разрешенный вид использования исх. № 276 от 15.06.2018 г.

Ответ и. о. начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (А. А. Мелеева) об отсутствии предмета согласования, исх. № 1121/11-14/УОКН-н от 22.06.2018 г.

Ответ и. о. Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А. Н. Павлов) об отсутствии в границах образуемых земельных участков существующих и планируемых к созданию ООПТ регионального и местного значения, исх. № 7942 от 21.06.2018 г.

Ответ первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений по Республике Карелия (М. Н. Логинова) об отсутствии возражений, исх. № 39549/12.4-21 от 22.06.2018 г.

По вопросу 3.

Ответ Начальника Службы в г. Сортавала Пограничного управления ФСБ России по Республике Карелия (А. Г. Хвощенко) об отсутствии возражений по предоставлению заявленному земельному участку разрешения на условно разрешенный вид использования исх. № 21/103/4/1-2500 от 08.06.2018 г.

Ответ первого заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А. Н. Павлов) об отсутствии в границах образуемого земельного участка существующих и планируемых к созданию ООПТ регионального и местного значения, исх. № 7364 от 07.06.2018 г.

Ответ и. о. первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений по Республике Карелия (С. А. Кондрашина) об отсутствии возражений, исх. № 38654/12.4-21 от 09.06.2018 г.

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Поляков) об отсутствии предмета согласования, исх. № 1486/13-32 от 06.06.2018 г.

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (Ю.Б. Алипова) об отсутствии предмета согласования, исх. № 1020/11-14/УОКН-н от 06.06.2018 г.

Ответ и. о. главы администрации Кааламского сельского поселения (Е. В. Сологубова) о согласии в предоставлении заявленным земельным участкам разрешений на условно разрешенный вид использования исх. № 276/1 от 15.06.2018 г.

По вопросу 4 членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления ООО «Кинвест» в лице Куртякова В.Ю.; пояснительной записки к заявлению о внесении изменений в ПЗЗ Кааламского сельского поселения (исх. № 4 от 07.06.2018 г.); схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории; коммерческого предложения на поставку автозаправочной станции.

Согласно утвержденным правилам землепользования и застройки Кааламского сельского поселения формируемый заявителем земельный участок под размещение автозаправочной станции расположен в территориальной зоне «Ж1» – зоне застройки индивидуальными жилыми домами. В настоящее время градостроительными регламентами территориальной зоны «Ж1» не предусмотрены виды разрешенного использования, позволяющие осваивать формируемый участок в соответствии с заявленной целью. Для этого необходимо изменить часть существующей территориальной зоны «Ж1» на зону «Т(АО)» – подзону транспортной инфраструктуры размещения объектов обслуживания автомобильного транспорта.

Предложение **Баксальной О.В.:** пояснительная записка, представленная заявителем, не содержит сведений о размере санитарно-защитной зоны планируемой автозаправочной станции. Предлагаю запросить у заявителя предварительную схему размещения объектов капитального строительства на земельном участке с учетом размеров возможных зон с особыми условиями использования территории (противопожарные разрывы, санитарно-защитная зона и пр.), а также указать мощность автозаправочной станции, виды и количество топлива.

Предложение **Богатырева В.А.:** ввиду большой заинтересованности органов местного самоуправления в привлечении дополнительных инвестиций на территорию любого

муниципального образования в составе Сортавальского района запросить у заявителя размер предполагаемых к вложению в данное предприятие инвестиций, а также количество планируемых рабочих мест с учетом привлечения местного населения.

Предложение **Париха С.Е.**: предлагаю запросить у заявителя указанные в пояснительной записке согласования со специалистами Сортавальского лесничества и специалистами ФКУ Упрдор Кола по вопросу размещения автозаправочной станции на указанной территории. Кроме того, так как формируемый земельный участок находится в непосредственной близости к границе дороги федерального значения, особое внимание уделить вопросу обустройства съезда.

Присутствующие члены комиссии единогласно поддержали данные предложения и приняли решение о приостановке рассмотрения заявления о внесении изменений в правила землепользования и застройки п. Рускеала Кааламского сельского поселения.

К мнению Комиссии приурочены письма отсутствующих членов:

Ответ и.о. главы администрации Кааламского сельского поселения (Е.В. Сологубовой) о выражении отрицательного мнения относительно внесения изменений в правила землепользования и застройки в границах п. Рускеала, так как запрашиваемый земельный участок находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, в непосредственной близости уже существующих жилых домов. Участок расположен в территориальной зоне «Ж1» (зоне застройки индивидуальными жилыми домами), в которой возможно предоставление земельных участков для жилищного строительства, дефицит которых в черте п. Рускеала испытывает Кааламское сельское поселение. Изменения в правила землепользования и застройки, по мнению администрации Кааламского сельского поселения, только усугубят данную проблему. Кроме того, в непосредственной близости от запрашиваемого участка расположена автобусная остановка междугороднего и международного сообщения (исх. № 298 от 26.06.2018 г.).

Ответ первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (М.Н. Логиновой) о невозможности внесения изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения на территории п. Рускеала в части изменения территориальной зоны «Ж1» на зону «Т(АО)» в связи с тем, что в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом относятся к объектам IV класса опасности с санитарно-защитной зоной в размере 100 м. Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости приблизительно в 23 м от территории, планируемой для размещения автозаправочной станции, расположены жилые дома (исх. № 40035/12.4-21 от 28.06.2018 г.).

Ответ председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) об отсутствии предмета согласования и оснований для рассмотрения, исх. № 1574/13-32 от 18.06.2018 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 и согласования с Управлением не требует, исх. № 1094/11-14/УОКН-н от 18.06.2018 г.

Ответ и.о. Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) об отсутствии в границах рассматриваемого земельного участка существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения, исх. № 7959 от 21.06.2018 г.

По вопросу 5 членам Комиссии представлен проект 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, подготовленный ООО «Геопроект» в 2018 г.

Формируемый земельный участок под признанным аварийным жилым домом 14 в п. Туокслаhti ориентировочной площадью 1890 кв. м расположен в кадастровом квартале 10:07:0040807.

Согласно утвержденным правилам землепользования и застройки п. Туокслаhti Хаапалампинского сельского поселения (далее – Правила) вышеуказанный участок расположен в

территориальной зоне «ЖИ» – зоне малоэтажной жилой застройки (существующей). Ни основными, ни условно разрешенными видами использования земельных участков в данной территориальной зоне не предусмотрено размещение многоквартирных жилых домов. Для формирования участка и последующей постановки его на государственный кадастровый учет необходимо внести изменения в текстовую часть Правил, а именно включить вид разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в качестве условно разрешенного вида использования земельных участков в градостроительный регламент, установленный для территориальной зоны «ЖИ».

Предложение **Баксаловой О.В.**: рассмотреть вопрос положительно и направить рекомендации о внесении изменений в правила землепользования и застройки п. Туокслаhti Хаапалампинского 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 членов Комиссии приурочены письма отсутствующих членов, не противоречащих мнению присутствующих:

Ответ Начальника Службы в г. Сортавала Пограничного управления ФСБ России по Республике Карелия (А.Г. Хвощенко) о неимении предложений и рекомендаций о внесении изменений в правила землепользования и застройки п. Туокслаhti Хаапалампинского сельского поселения, исх. № 21/103/4/1-2518 от 09.06.2018 г.

Ответ и.о. Первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (С.А. Кондрашиной) об отсутствии у Министерства возражений против внесения изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения, исх. № 38763/12.4-21 от 13.06.2018 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 и согласования с Управлением не требует, исх. № 1019/11-14/УОКН-н от 06.06.2018 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) вопросы 1 и 2 о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для образуемых земельных участков, расположенных в п. Маткаселья (ул. Центральная, д. 11а) и в п. Рускеала (ул. Детская, д. 6) в целях формирования участков под многоквартирными жилыми домами в рамках Региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда рассмотреть положительно и направить соответствующие рекомендации главе администрации Сортавальского муниципального района;

2) вопрос 3 о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для образуемого земельного участка общей площадью 1286 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Кааламское сельское поселение, п. Рускеала, ул. Школьная, д. 25 с целью формирования земельного участка под указанным многоквартирным жилым домом рассмотреть положительно и направить соответствующие рекомендации главе администрации Сортавальского муниципального района;

3) вопрос 4 по внесению изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения (в границах п. Рускеала) в части изменения территориальной зоны в границах формируемого земельного участка с зоны «Ж1» (зона застройки индивидуальными жилыми домами) на зону «Т(АО)» (подзона транспортной инфраструктуры размещения объектов

обслуживания автомобильного транспорта) рассмотрен предварительно. Принято решение о направлении в адрес заявителя запроса о предоставлении необходимых сведений. По получении вышеуказанных документов Комиссии вернуться к рассмотрению заявления заинтересованного лица по существу поставленного вопроса.

4) вопрос 5 по внесению изменений в правила землепользования и застройки п. Туокслаhti Хаапалампинского сельского поселения в части включения в градостроительный регламент, установленный для территориальной зоны «ЖИ» – зоны малоэтажной жилой застройки (существующей), вида разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в качестве условно разрешенного рассмотреть положительно и направить соответствующие рекомендации главе администрации Сортавальского муниципального района.

Председатель Комиссии





В. А. Богатырев

Заместитель председателя Комиссии

О. В. Баксалова

Секретарь Комиссии

А. А. Беспятова