

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«21» ноября 2022 г.

На заседании присутствуют:

Жесткова О.Н. - первый заместитель главы администрации Сортавальского муниципального района, председатель Комиссии;

Баксалова О.В. - начальник отдела территориального планирования и градостроительства МКУ «Н-ИНВЕСТ», Заместитель председателя Комиссии;

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

Парих С.Е. - ведущий специалист отдела МР и ГО администрации Сортавальского муниципального района;

Иванова А.А. - специалист отдела территориального планирования и градостроительства МКУ «Н-ИНВЕСТ»;

Ильин В.В. - глава Хаапалампинского сельского поселения;

Азаренок Ю.Н. - председатель Совета Хаапалампинского сельского поселения.

На заседании Комиссии присутствуют десять из установленных двенадцати 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.).

Повестка заседания:

Вопрос 1. Рассмотрение вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения в части исключения несуществующих зон инженерной и транспортной инфраструктуры (автомобильных дорог) из графической части документов градостроительного зонирования п. Ниэмелянхови.

Вопрос 2. Рассмотрение вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения в части изменения территориальных зон «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами и территориальной зоны «СХоб-1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения, на территориальную зону, предусматривающую вид разрешенного использования «5.0 Отдых (рекреация)» в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0060502:225, 10:07:0060502:226, 10:07:0060502:227, 10:07:0060502:228 в графической части документов градостроительного зонирования п. Ниэмелянхови.

По вопросу 1 членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявлений ООО «Ладожская Усадьба» и Куликова В.Ю. (вх. №№ 2963/Сорт, 528/Сорт-о от 28.10.2022 г.), карты градостроительного зонирования п. Ниэмелянхови с отображением дорог, предлагаемых к исключению.

Исходя из ходатайств заинтересованных лиц, отображение несуществующих зон инженерной и транспортной инфраструктуры (автомобильных дорог) в графических документах градостроительного зонирования п. Ниэмелянхови является препятствием при оформлении прав на земельные участки, являющиеся неразграниченной государственной собственностью.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены комиссии единогласно поддержали представленное предложение и приняли решение о направлении соответствующих рекомендаций главе администрации Сортавальского муниципального района по рассмотренному вопросу.

К заседанию Комиссии приурочены письма отсутствующих членов:

Ответ и.о. начальника управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с управлением, исх. № 3325/11-14/УОКН-и от 08.11.2022 г.).

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) об отсутствии предмета согласования, исх. № 80/12-31 от 13.01.2021 г.

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (далее - Министерство) (А.Н. Павлова) о том, что в границах проектируемого объекта существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения отсутствуют. Ввиду отсутствия информации для рассмотрения и анализа (кадастровых номеров, координат земельных участков) невозможно определить наличие/отсутствие в районе проектируемого объекта земель лесного фонда, исх. 20117/13-18/МПРиЭ-и от 17.11.2022 г.

По вопросу 2 членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявлений Горюнова В.И. (вх. №№ 529/Сорт-о, 530/Сорт-о, 531/Сорт-о от 28.10.2022 г., 532/Сорт-о от 28.10.2022 г.), выкопировки из договоров аренды земельного участка № 160-м/07 от 25.10.2021 г., 102-м/07 от 28.07.2021 г., 103-м/07 от 28.07.2021 г., 130-м/07 от 21.09.2021 г.

В границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0060502:225, 10:07:0060502:226, 10:07:0060502:227, 10:07:0060502:228 установлены территориальные зоны «ЖИ» - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами и «СХоб-1» - зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения. Заявитель ходатайствует об установлении зоны, предусматривающей в качестве основного вида разрешенного использования такой вид как «5.0 Отдых (рекреация)».

Баксалова О.В.: наиболее подходящей территориальной зоной для запрашиваемых видов разрешенного использования является зона «Рс-1» - зона спортивных сооружений (1 очередь). Действующими регламентами для зоны «Рс-1» вид использования 5.0 «отдых (рекреация)» включает в себя коды с 5.1 по 5.4. Но классификатором видов разрешенного использования, утвержденными Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0412 от 10.11.2020 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», одним из видов рекреационной деятельности, советующих коду 5.0, также является код «5.5 поля для гольфа или конных прогулок». В связи с чем, одновременно с корректировкой графических материалов правил землепользования и застройки п. Нижмяляхови предлагаю расширить перечень основных видов разрешенного использования, установленных для зоны «Рс-1» - зоны спортивных сооружений (1 очередь), в части дополнения кода «5.5 поля для гольфа или конных прогулок» и установления для данного кода предельных параметров использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Иванова А.А.: между земельными участками с кадастровыми номерами 10:07:0060502:227 и 10:07:0060502:228, а также с северной стороны земельного участка с кадастровым номером 10:07:0060502:114 имеется небольшая территория, которую вряд ли можно будет использовать, оставив в ее границах зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами, так как в пределах имеющейся территории зона застройки отсутствует. В связи с чем предлагаю в границах указанной территории также установить зону РС-1 – рекреационную зону спортивных сооружений с целью возможного перспективного вовлечения данных участков в хозяйственный оборот.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены комиссии единогласно поддержали представленные предложения и приняли решение о направлении соответствующих рекомендаций главе администрации Сортавальского муниципального района по рассмотренному вопросу.

К заседанию Комиссии приурочены письма отсутствующих членов:

Ответ заместителя начальника начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (Е.А. Цымерман) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с управлением, исх. № 3416/11-14/УОКН-и от 17.11.2022 г.).

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) об отсутствии предмета согласования, исх. № 80/12-31 от 13.01.2021 г.

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (далее - Министерство) (О.И. Багаева) о том, что в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0060502:225, 10:07:0060502:226, 10:07:0060502:227, 10:07:0060502:228 существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального значения, а также наложения на земли лесного фонда отсутствуют, исх. 20025/13-18/МПРиЭ-и от 16.11.2022 г.

Заключение:

По результатам рассмотрения предложений ООО «Ладожская Усадьба», Куликова В.Ю. и Горюнова В.И. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки с учетом мнения отсутствующих, но изложивших свою точку зрения в письменном виде членов, рекомендует главе администрации Сортавальского муниципального района принять положительное решение по вопросам внесения изменения в правила землепользования и застройки п. Низмелянхови в части:

- исключения несуществующих зон инженерной и транспортной инфраструктуры (автомобильных дорог) из графической части документов градостроительного зонирования п. Низмелянхови;

- изменения территориальных зон «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами и «СХоб-1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения, на территориальную зону «Рс-1» - зону спортивных сооружений (1 очередь) в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0060502:225, 10:07:0060502:226, 10:07:0060502:227, 10:07:0060502:228, а также прилегающей территории в границах кадастрового квартала 10:07:0060502 (между земельными участками с кадастровыми номерами 10:07:0060502:227 и 10:07:0060502:228) и с северной стороны земельного участка с кадастровым номером 10:07:0060502:114;

- расширения перечня основных видов разрешенного использования, установленных для зоны «Рс-1» - зоны спортивных сооружений (1 очередь), в части дополнения кода «5.5 поля для гольфа или конных прогулок» и установления для данного кода предельных параметров использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Председатель Комиссии



О.Н. Жесткова

Секретарь Комиссии



А.А. Иванова

