

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«31» октября 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 «Недвижимость-ИНВЕСТ», заместитель председателя Комиссии;

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

Александрова О.А. – специалист отдела территориального планирования и градостроительства МКУ «Недвижимость-ИНВЕСТ»;

На заседании присутствуют восемь из установленного числа 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.), заседание считается правомочным.

Повестка заседания:

Внесение изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения в части установления в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0040405:1 территориальной зоны «ОД1» - зоны делового, общественного и коммерческого назначения.

Членам Комиссии представлено заявление АО «Корпорация развития Республики Карелия» (вх. № 2567/Сорт от 07.10.2022 г.) о внесении изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения.

По заявлению заинтересованного лица предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения (далее – Правила) в части установления в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0040405:1 территориальной зоны «ОД1» - зоны делового, общественного и коммерческого назначения.

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 10:07:0040405:1 имеет категорию земель «земли населенных пунктов» и вид разрешенного использования «под установку мачты и базовой станции радиотехнической сотовой связи». Согласно правилам землепользования и застройки Кааламского сельского поселения (утв. Решением Совета Сортавальского муниципального района от 16.07.2021 г. № 14) земельный участок с кадастровым номером 10:07:0040405:1 расположен в территориальной зоне «И» - зоне инженерной инфраструктуры. В настоящее время в границах рассматриваемой территории ООО «Малиновый лист» реализуется инвестиционный проект «Реставрация Усадьбы Халлонбладов (Сомероя)». За счет данного инвестора было построено антенно-мачтовое сооружение связи на земельном участке с кадастровым номером 10:07:0040405:140. Между ООО «Малиновый лист» и АО «ПЕРВАЯ БАШЕННАЯ КОМПАНИЯ» заключен договор мены прав аренды земельных участков 10:07:0040405:140 и 10:07:0040405:1 и прав на антенно-мачтовые сооружения, расположенные на данных земельных участках. На текущий момент инвестором планируется проведение работ по разборке антенно-мачтового сооружения, располагающегося на земельном участке с кадастровым номером 10:07:0040405:1, с целью дальнейшего изменения вида разрешенного использования участка на «Туристическое обслуживание». В связи с чем имеется необходимость установления соответствующих градостроительных регламентов в границах указанного земельного участка.

Александрова О.А.: Согласно ответу, полученному от члена Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия – далее Управление) земельный участок с кадастровым номером 10:07:0040405:1 расположен на территории объекта культурного наследия (достопримечательное место) регионального значения «Усадьба Сомероя», конец XIX в., Республика Карелия, г. Сортавала, п. Рюттю (далее - ОКН), границы которого утверждены приказом Управления от 29 июня 2022 года № 338 «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждении предметов охраны и утверждении границ их территории» (далее - Приказ).

В соответствии с Приказом на территории ОКН установлен следующий режим использования.

Запрещается:

- вырубка старовозрастных, высокоствольных деревьев и ценных пород без разрешения органа охраны объектов культурного наследия и природоохранных органов;
- все земляные работы и работы, связанные с нарушением целостности скальных поверхностей на территории без согласования органа охраны объектов культурного наследия;
- использования территории объекта культурного наследия:
- под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объектов культурного наследия, их фасады, территорию и объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;
- под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объектов культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;
- под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объектов культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ.

Разрешается:

- проведение работ по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места;
- работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ и подлежащих обязательному сохранению;
- строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды;
- осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;
- ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия или его отдельных элементов и позволяющих обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;
- сохранение исторической ландшафтно-природной ситуации;
- мероприятия, направленные на сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств.

На основании изложенного и, принимая во внимание ответ Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия, предлагаю удовлетворить поступившее предложение АО «Корпорация развития Республики Карелия» в части внесения изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения и довести информацию, представленную Управлением, до заявителя и инвестора, реализующего инвестиционный проект «Реставрация Усадьбы Халлонбладов (Сомероя)».

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:

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 (А.Н. Павлова) о том, что в границах рассматриваемой территории существующие и планируемые к созданию особо охраняемые территории регионального значения отсутствуют, а также наложения на земли лесного фонда отсутствуют, исх. № 18111/13-18/МПРиЭ-и от 18.10.2022 г.

Ответ и.о. начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (Е.А. Цымерман) о том, что земельный участок с кадастровым номером 10:07:0040405:1 расположен на территории объекта культурного наследия (достопримечательное место) регионального значения «Усадьба Сомероя», конец XIX в., Республика Карелия, г. Сортавала, п. Рюттю, исх. № 3197/11-14/УОКН-и от 27.10.2022 г.

Ответ главы Кааламского сельского поселения (А.М. Мищенко) о том, что администрация Кааламского сельского поселения согласовывает изменения в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения в части установления в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0040405:1 территориальной зоны «ОД1» - зоны делового, общественного и коммерческого назначения, исх. № 422 от 31.10.2022 г.

Заключение:

По результатам рассмотрения предложения АО «Корпорация развития Республики Карелия» 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 вопросу внесения изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения в части установления в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0040405:1 территориальной зоны «ОД1» - зоны делового, общественного и коммерческого назначения.

Председатель Комиссии

О.Н. Жесткова

Секретарь Комиссии

О.А. Александрова