

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«08» октября 2019 г.

На заседании присутствуют:

Богатырев В.А. – председатель Комиссии, первый заместитель главы администрации Сортавальского муниципального района;

Ильин В.В. – Глава Хаапалампинского сельского поселения;

Азаренок Ю.Н. – председатель Совета депутатов Хаапалампинского сельского поселения;

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

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

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

Иванова М.П. – специалист отдела территориального планирования и градостроительства МКУ «Н-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. (в редакции постановления № 14 от 07.02.2018 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, связанных с включением в перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны «О1» – зоны делового, общественного и коммерческого назначения видов разрешенного использования, позволяющих осуществлять деятельность рекреационной направленности.

Вопрос 2. Внесение изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения (в границах населенного пункта Туокслаhti), связанных с изменением территориальных зон «ЖИ» – зоны малоэтажной жилой застройки (существ.); «ЖИ-1» – зоны малоэтажной жилой застройки (1 очередь) и «ОД» – зоны общественного использования объектов капитального строительства на территориальную зону «ЖС» – зону среднеэтажной жилой застройки в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0040807 земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом № 26.

По вопросу 1 членам Комиссии представлен пакет документов в составе

заявления общества с ограниченной ответственностью «Малиновый лист», а также Плана мероприятий («дорожной карты») по созданию туристского комплекса в п. Рюттю по инвестиционному проекту ООО «Малиновый лист» (утв. заместителем Премьер-министра Правительства Республики Карелия по вопросам экономики Д.А. Родионовым).

Согласно утвержденным правилам землепользования и застройки Кааламского сельского поселения (далее – Правила) градостроительный регламент территориальной зоны «О1» – зоны делового, общественного и коммерческого назначения, в границах которой в п. Рюттю планируется к реализации инвестиционный проект, связанный с реконструкцией исторической Усадьбы Халлонблад, не в полной мере отражает виды разрешенного использования, предусмотренные Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 в редакции приказа от 04.02.2019 г. № 44), что не позволяет заинтересованному лицу ООО «Малиновый лист» приступить к реализации инвестиционного проекта.

В настоящий момент градостроительный регламент территориальной зоны «О1» содержит в себе лишь вид разрешенного использования 5.0 Отдых (рекреация) (в перечне основных видов разрешенного использования – устройство троп и дорожек, размещение щитов с опознавательными сведениями об окружающей природной среде, кемпинги и т.д., в перечне условно разрешенных видов использования – пансионаты, туристические гостиницы, дома отдыха и т.д.). Предлагается в перечень основных видов разрешенного использования добавить виды «Природно-познавательный туризм» (код 5.2), «Туристическое обслуживание» (код 5.2.1), а в перечень условно разрешенных видов виды «Спорт» (код 5.1), «Охота и рыбалка» (код 5.3), «Причалы для маломерных судов» (код 5.4) и «Поля для гольфа или конных прогулок» (код 5.5).

Присутствующие члены Комиссии единогласно поддержали предложение ООО «Малиновый лист» по внесению изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения, связанных с включением в перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны «О1» – зоны делового, общественного и коммерческого назначения видов разрешенного использования, позволяющих осуществлять деятельность рекреационной направленности, и приняли решение о направлении соответствующих рекомендаций главе администрации Сортавальского муниципального района.

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

Ответы министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.А. Щепина) и первого заместителя министра (А.Н. Павлова) об отсутствии в границах п. Рюттю существующих и планируемых к созданию ООПТ регионального и местного значения. В соответствии с данными государственного лесного реестра заявленная территория располагается за границами земель

лесного фонда (исх. № 13965 от 01.10.2019 г., № 14142 от 03.10.2019 г.).

Ответ и.о. начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о поддержании представленных на рассмотрение изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения в части включения в перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны «О1» - зоны делового, общественного и коммерческого назначения видов разрешенного использования, позволяющих осуществлять деятельность рекреационной направленности: «Природно-познавательный туризм» (код 5.2), «Туристическое обслуживание» (код 5.2.1), «Охота и рыбалка» (код 5.3), «Причалы для маломерных судов» (код 5.4), «Поля для гольфа и конных прогулок» (код 5.5). Вместе с тем Управление отмечает, что в границах рассматриваемой территориальной зоны в п. Рюттю расположены выявленные объекты культурного наследия: «Усадьба: скотный двор (корпус «А») (здание конюшни), «Усадьба: скотный двор (корпус «Б») (здание телятника), которые подлежат государственной охране в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и, в случае принятия решения о включении их в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, градостроительные регламенты такой территориальной зоны должны быть разработаны с учетом требований к режимам использования земель и земельных участков и общих требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон с особыми условиями использования территорий (исх. № 2529/11-14/УОКН-и от 26.09.2019 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. № 3228/12-32 от 30.09.2019 г.

Ответ главы Кааламского сельского поселения (А.М. Мищенко) о согласовании внесения изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения в соответствии с поступившим предложением, исх. № 452 от 04.10.2019 г.

По вопросу 2 членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления Фомичевой О.А., протокола № б/н общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Сортавала, п. Туокслаhti, д. 26 от 15.08.2019 г., выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.09.2019 г. (кадастровый номер: 10:07:0000000:5008, адрес: Республика Карелия, г. Сортавала, п. Туокслаhti, д. 26, кв. 1, вид жилого помещения: квартира, правообладатели: Мороз Сергей Григорьевич, Балашова Татьяна Григорьевна), выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08.11.2018 г. (кадастровый номер: 10:07:0000000:5009, адрес: Республика Карелия, г. Сортавала, п. Туокслаhti, д. 26, кв. 2, вид жилого помещения: квартира, правообладатель: Фомичева Олеся Анатольевна), схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Согласно утвержденным правилам землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения (далее – Правила) образуемый под многоквартирным жилым домом № 26 в п. Туокслаhti земельный участок расположен в нескольких территориальных зонах: зоне «ЖИ» – зоне малоэтажной жилой застройки (существ.); зоне «ЖИ-1» – зоне малоэтажной жилой застройки (1 очередь) и зоне «ОД» – зоне общественного использования объектов капитального строительства, что противоречит нормам действующего законодательства в области градостроительной деятельности и земельных правоотношений. Правообладатели квартир в многоквартирном жилом доме № 26, расположенном на образуемом земельном участке, просят установить в его границах территориальную зону «ЖС» – зону среднеэтажной жилой застройки.

В целях обеспечения прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости, расположенных в границах образуемого земельного участка, и в связи с невозможностью эффективного использования земельного участка под существующим многоквартирным жилым домом, присутствующие члены Комиссии единогласно поддержали необходимость приведения правил землепользования и застройки п. Туокслаhti для части кадастрового квартала 10:07:0040807 к фактическому землепользованию и устранения противоречий в части требований к образуемым и измененным земельным участкам в соответствии с п. 7 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации. Предложение Комиссии: удовлетворить заявление Фомичевой О.А и направить соответствующие рекомендации главе администрации Сортавальского муниципального района.

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

Ответ и.о. министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) об отсутствии в границах образуемого земельного участка в районе дома № 26 в населенном пункте Туокслаhti существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения. В соответствии с данными государственного лесного реестра заявленная территория располагается за границами земель лесного фонда (исх. № 14261 от 04.10.2019 г.).

Ответ и.о. начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что изменение территориальных зон в границах образуемого земельного участка не оказывает влияния на сохранность объектов культурного наследия, находящихся на территории Хаапалампинского сельского поселения, и не относится к вопросам, подлежащим согласованию с Управлением. Вместе с тем, согласно п. 7 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, не допускается, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов. В этой связи

Управление рекомендует принимать решение, руководствуясь положениями Градостроительного и Земельного кодексов Российской Федерации (исх. № 2510/11-14/УОКН-и от 25.09.2019 г.

Заключение:

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

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки рекомендует главе администрации Сортавальского муниципального района принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения, связанных с включением в перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны «О1» – зоны делового, общественного и коммерческого назначения видов разрешенного использования, позволяющих осуществлять деятельность рекреационной направленности.

2. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки рекомендует главе администрации Сортавальского муниципального района принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения (в границах населенного пункта Туокслахти), связанных с изменением территориальных зон «ЖИ» – зоны малоэтажной жилой застройки (существ.); «ЖИ-1» – зоны малоэтажной жилой застройки (1 очередь) и «ОД» – зоны общественного использования объектов капитального строительства на территориальную зону «ЖС» – зону среднеэтажной жилой застройки в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0040807 земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом № 26.

Председатель Комиссии

В.А. Богатырев

Заместитель председателя Комиссии

О.В. Баксалова

Секретарь Комиссии

М.П. Иванова