РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ КОСТОМУКШСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

УПРАВЛЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

186931, Республика Карелия,
город Костомукша, улица Строителей, дом 5
E-mail: ugizkgo@yandex.ru
Телефон: 8 (814 59) 5-45-95

Аппарат Совета
Костомукшского городского округа

от 15.11.2022 г. № УГиЗ –

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту решения Совета Костомукшского городского округа «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки Костомукшского городского округа»

Проектом решения вносятся изменения в Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Совета Костомукшского городского округа II созыва XIX заседания от 28 марта 2013 года № 198-СО «Об утверждении правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа" (в редакции решений Совета Костомукшского городского округа от 29.05.2014 г. № 358-СО, 29.01.2015 г. № 420-СО, 27.08.2015 г. № 497-СО, 25.02.2016 г. № 569-СО, от 27.10.2016 г. № 28-СО/III, 30.03.2017 г. № 78-СО/III, 28.09.2017 г. № 130-СО/III, от 21.12.2017 г. № 167-СО, от 29.03.2018 г. № 201-СО/III, от 30.08.2018 г. № 262-СО/III, 22.11.2018 г. № 294-СО/III, от 31.01.2019 г. № 324-СО/III, от 25.04.2019 г. № 350-СО/III, от 29.08.2019 г. № 383-СО/III, от 27.02.2020 г. № 445-СО/III, от 26.05.2020 г. № 478-СО/III, от 27.08.2020 г. №498-СО/III, от 26.11.2020 г. №532-СО/III, о т 25.02.2021 г. № 561-СО/III, от 25.03.2021 г. № 572-СО/III, от 26.08.2021 г. № 599-СО/III, от 23.12.2021 года № 25-СО/IV, от 31.03.2022 года № 55-СО/IV, от 26.05.2022 г. № 74-СО/IV, от 25.08.2022 г. № 86-СО/IV, от 29.09.2022 г. № 97-СО/IV):

1. В статье 25 на Карте градостроительного зонирования в части территории населенного пункта г. Костомукша изменить часть территориальной зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-4) на рекреационную зону лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2) для территории ориентировочной площадью 3675 кв.м., ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 10:04:0010217:19, 10:04:0000000:4138 и 10:04:0000000:3805, расположенной в г. Костомукша, в районе проспекта Горняков и улицы Дружбы (приложение 1).

В соответствии с картой градостроительного зонирования в части территории населенного пункта г. Костомукша Правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа, на указанной территории установлена территориальная зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-4). Однако, в границах данной территории проходит магистральный коллектор города (кадастровый номер 10:04:0000000:4127). В связи с этим, рекомендуется установить рекреационную зону лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2).

2. В статье 25 на Карте градостроительного зонирования в части территории населенных пунктов д. Ладвозеро, д. Суднозеро, д. Толлорека, д. Поньгагуба, д. Вокнаволок изменить часть территориальной зоны лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2) на территориальную зону застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-4) для земельного участка с кадастровым номером 10:04:0020104:49, расположенного в деревне Вокнаволок, в районе улицы Перттунена (приложение 2).

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости, вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 10:04:0020104:49 – «для размещения жилого дома», площадь – 3039 кв.м., поставлен на учет 20 октября 1980 г. В границах указанного земельного участка расположен жилой дом с кадастровым номером 10:04:0020104:110.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа, земельный участок с кадастровым номером 10:04:0020104:49 расположен в границах рекреационной зон лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2). В соответствии с Генеральным планом Костомукшского городского округа земельный участок расположен в функциональной ландшафтно-рекреационной зоне.

Согласно Правилам землепользования и застройки вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» предусмотрен территориальной зоной застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-4).

Учитывая вышесказанное, рекомендуется внести изменения в Правила землепользования и застройки Костомукшского городского округа в части изменения рекреационной зон лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2) на территориальную зону застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-4) для земельного участка с кадастровым номером 10:04:0020104:49, одновременно с этим внести изменения в Генеральный план Костомукшского городского округа в части установления функциональной зоны жилой застройки для земельного участка с кадастровым номером 10:04:0020104:49.

3. В статье 25 на Карте градостроительного зонирования в части территории населенного пункта г. Костомукша изменить часть территориальной зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-4) на территориальную зону лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2) для территории, ориентировочной площадь 3050 кв.м., ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 10:04:0010217:30, 10:04:0010217:68, 10:04:0000000:4136 и 10:04:0010217:269, расположенной в районе ул. Надежды, согласно приложенной схеме (приложение 3).

В соответствии с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) территории жилой зоны организуются в виде функционально-планировочных жилых образований, в том числе - квартал и микрорайон - основные элементы планировочной структуры застройки в границах красных линий или других границ, размеры территорий которых составляют до 5 га и до 60 га соответственно. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) должна составлять не менее 25 % площади территории квартала.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости, квартал с кадастровым номером 10:04:0010217 имеет площадь 305900 кв.м. Площадь озелененной территории квартала в настоящий момент составляет 10 %.

В целях сохранения устойчивой экологической обстановки, заявитель предлагает изменить территориальную зону застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-4) на территориальную зону лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2) для территории в районе ул. Надежды.

Стоит отметить, что в границах территории, указанной на схеме, расположена зона с особыми условиями использования территории, а именно охранная зона инженерных коммуникаций («Охранная зона "Л-1-43"Б"»), с реестровым номером 10:04-6.190. Согласно п. 8 разд. III Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению и

(или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

Между тем согласно пп. "а", "в", "ж" п. 10 разд. III "Правила охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках" Правил в пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; посадка и вырубка деревьев и кустарников; земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

Учитывая вышесказанное, рекомендуется изменить территориальную зону застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-4) на территориальную зону лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2) для территории в районе ул. Надежды согласно приложенной схеме.

4. В статье 25 на Карте градостроительного зонирования в части территории населенных пунктов д. Ладвозеро, д. Суднозеро, д. Толлорека, д. Поньгагуба, д. Вокнаволок изменить территориальную зону лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2) на территориальную зону застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-4) для земельного участка с кадастровым номером 10:04:0020104:243, расположенного в д. Вокнаволок, в районе ул. Перттунена, площадь земельного участка – 2423 кв.м. (приложение 4).

Заявитель обратился в Министерство имущественных и земельных отношений для формирования и оформления в собственность земельного участка в рамках программы «Арктический гектар». В Министерстве отметили, что земельный участок расположен в территориальной зоне лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2).

Заявитель планировал формирование земельного участка с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» (код по классификатору 4.7). Данный вид разрешенного использования предусмотрен в территориальной зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-4).

Площадь образуемого земельного участка составляет 2423 кв.м. Градостроительным регламентом вида разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» территориальной зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-4) установлены минимальные размеры земельного участка при вместимости: до 100 мест – 55 кв. м. на 1 чел.; - от 101 до 500 мест – 30 кв. м на 1 чел.

5. В статье 25 на Карте градостроительного зонирования в части территории населенных пунктов д. Ладвозеро, д. Суднозеро, д. Толлорека, д. Поньгагуба, д. Вокнаволок изменить территориальную зону лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2) на территориальную зону застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-4) для земельного участка с кадастровым номером 10:04:0026502:143, расположенного по адресу: Республика Карелия, город Костомукша, деревня Толлорека, хутор Кормило (приложение 5).

Заявитель обратился в администрацию Костомукшского городского округа с заявлением (вх. № 1743 от 22.12.2021 г.) о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Костомукшского городского округа и Генеральный план Костомукшского городского округа для земельного участка с кадастровым номером 10:04:0026502:143. Указанный земельный участок расположен в двух территориальных зонах: территориальной зоне лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2) и территориальной зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-4).

В соответствии с ч. 4. ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации на карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого

земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

Земельный участок частично расположен в границах населенного пункта д. Толлорека, частично за границами указанного населенного пункта.

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 10:04:0026502:143 – «Под личное подсобное хозяйство». На указанном земельном участке расположен жилой дом.

Учитывая вышесказанное, рекомендуется включить земельный участок в границы населенного пункта д. Толлорека, а также внести изменения в Правила землепользования и застройки Костомукшского городского округа в части изменения части территориальной зоны лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2) на территориальную зону застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-4) для земельного участка с кадастровым номером 10:04:0026502:143.

6. В статье 25 на Карте градостроительного зонирования в части территории населенного пункта г. Костомукша изменить территориальную зону лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2) на промышленно-коммунальную зону первого типа для размещения объектов III, IV, V классов опасности (П-1) для земельных участков с кадастровыми номерами 10:04:0010210:14 и 10:04:0010210:19, расположенных по адресу: Республика Карелия, г. Костомукша, шоссе Горняков, д. 34 (приложение 6).

В соответствии со сведениями из Единого государственного реестра, вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 10:04:0010210:14 – «Для размещения производственной базы», площадь – 24 000 кв.м., поставлен на учет 27 октября 2003 г. В границах указанного земельного участка расположены нежилые здания с кадастровыми номерами 10:04:0000000:1274, 10:04:0010210:54, 10:04:0010210:55, 10:04:0010210:67. Нежилое здание с кадастровым номером 10:04:0000000:1274 является крытой стоянкой, нежилое здание с кадастровым номером 10:04:0010210:54 является проходной, нежилые здания с кадастровым номером 10:04:0010210:55 и 10:04:0010210:67 являются производственными базами.

В соответствии со сведениями из Единого государственного реестра, вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 10:04:0010210:19 – «под II и III очередью производственного комплекса», площадь – 56 200 кв.м., поставлен на учет 26 июня 2005 г. В границах указанного земельного участка расположено нежилое здание с кадастровым номером 10:04:0010210:53.

Все вышеуказанные объекты недвижимости находятся в собственности у ООО «АЕК».

В соответствии с Картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа, земельные участки с кадастровыми номерами 10:04:0010210:14 и 10:04:0010210:19 расположены в границах рекреационной зон лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2) и промышленно-коммунальной зоне первого типа для размещения объектов III, IV, V классов опасности (П-1). В соответствии с Генеральным планом Костомукшского городского округа земельный участок расположен в функциональной ландшафтно-рекреационной зоне и производственной коммунально-складской зоне.

В соответствии с частью 4 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Учитывая вышесказанное, рекомендуется внести изменения в Правила землепользования и застройки Костомукшского городского округа в части изменения территориальной зоны лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2) и промышленно-коммунальной зоны первого типа для размещения объектов III, IV, V классов опасности (П-

1) на промышленно-коммунальную зону первого типа для размещения объектов III, IV, V классов опасности (П-1) для земельного участка с кадастровым номером 10:04:0010210:14, а также для земельного участка с кадастровым номером 10:04:0010210:19, одновременно с этим внести изменения в Генеральный план Костомукшского городского округа в части установления функциональной производственной коммунально-складской зоны для земельных участков с кадастровыми номерами 10:04:0010210:14 и 10:04:0010210:19.

7. В статье 25 на Карте градостроительного зонирования в части территории населенных пунктов д. Ладвозеро, д. Суднозеро, д. Толлорека, д. Поньгагуба, д. Вокнаволок изменить территориальную зону лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2) на территориальную зону общественно-деловой застройки (ОД) для земельного участка с кадастровым номером 10:04:0020110:92, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Костомукша, д. Вокнаволок, ул. Перкова, д. 4 (приложение 7).

В соответствии со сведениями из Единого государственного реестра, вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 10:04:0020110:92 – «для размещения здания бара», площадь – 1003 кв.м., поставлен на учет 09 июня 2012 г. В границах указанного земельного участка расположено нежилое здание с кадастровым номером 10:04:0000000:961 (здание бывшего клуба).

В соответствии с Картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа, земельный участок с кадастровым номером 10:04:0020110:92 расположен в границах территориальной зоны лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2) и территориальной зоны общественно-деловой застройки (ОД).

В соответствии с частью 4 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Учитывая вышесказанное, рекомендуется внести изменения в Правила землепользования и застройки Костомукшского городского округа в части изменения территориальной зоны лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2) и территориальной зоны общественно-деловой застройки (ОД) на территориальную зону общественно-деловой застройки (ОД) для земельного участка с кадастровым номером 10:04:0020110:92.

8. В статье 25 на Карте градостроительного зонирования в части территории населенного пункта г. Костомукша изменить территориальную зону лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2) на рекреационную зону объектов, предназначенных для отдыха и туризма (Р-3) для образуемого путем перераспределения границ земельного участка с кадастровым номером 10:04:0010201:11, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Костомукша, ш. Приграничное, д. 15 (приложение 8).

В соответствии со сведениями из Единого государственного реестра, вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 10:04:0010201:11 – «для размещения автокемпинга», площадь –35 771 кв.м., земельный участок был выделен ООО «Фрегат» на основании постановления мэрии города Костомукша от 13.09.1993 г. № 1066. Согласно указанному постановлению, ООО «Фрегат» выделен зу площадью 5 га. Однако, при постановке на государственный кадастровый учет земельного участка были допущены ошибки, в связи с чем площадь зу значительно меньше.

Учитывая вышесказанное, правообладателем земельного участка подготовлена схема перераспределения границ зу, однако в соответствии с частью 4 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа, земельный участок с кадастровым номером 10:04:0010201:11 расположен в границах рекреационной зоне объектов, предназначенных для отдыха и туризма (Р-3). Образуемый в результате перераспределения земельный участок

в соответствии с Картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа расположен в границах территориальной зоны лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2) и территориальной зоны транспортной инфраструктуры (Т).

В соответствии с частью 4 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Учитывая вышесказанное, рекомендуется внести изменения в Правила землепользования и застройки Костомукшского городского округа в части изменения территориальной зоны лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2) и территориальной зоны транспортной инфраструктуры (Т) на рекреационную зону объектов, предназначенных для отдыха и туризма (Р-3) для образуемого путем перераспределения границ земельного участка с кадастровым номером 10:04:0010201:11.

9. В статье 25 на Карте градостроительного зонирования в части территории населенного пункта г. Костомукша изменить территориальную зону неиспользуемых природных территорий (НТ) на промышленно-коммунальную зону первого типа (П-1) для земельного участка с кадастровым номером 10:04:0010301:64, расположенного в г. Костомукша, в районе ш. Ледмозерское (приложение 9).

25.05.2022 г. в адрес администрации Костомукшского городского округа обратился правообладатель данного земельного участка с заявлением (вх. № 803 от 25.05.2022 г.) о выдаче градостроительного плана земельного участка.

В соответствии с картой градостроительного зонирования в части территории населенного пункта г. Костомукша Правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа, земельный участок с кадастровым номером 10:04:0010301:64 расположен в двух территориальных зонах – зоне неиспользуемых природных территорий (НТ) и промышленно-коммунальной зоне первого типа для размещения объектов III, IV, V классов опасности (П-1).

В соответствии с частью 4 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Согласно сведениям, имеющимся в Едином государственном реестре недвижимости, вид разрешенного использования указанного земельного участка – «Для размещения производственной базы». Правилами землепользования и застройки Костомукшского городского округа установлено, что территориальная зона неиспользуемых природных территорий устанавливается для неиспользуемых территорий. В этой связи, виды разрешенного использования земельных участков и градостроительные регламенты в границах территориальной зоны неиспользуемых природных территорий (НТ) не подлежат установлению.

Территориальной зоной промышленно-коммунальной зоны первого типа для размещения объектов III, IV, V классов опасности (П-1) предусмотрены виды разрешенного использования «Производственная деятельность» (код 6.0 по классификатору). Данные виды разрешенного использования земельных участков предполагают размещение объектов капитального строительства, в том числе, производственных баз. Градостроительным регламентом вышеуказанного вида разрешенного использования установлен предельный минимальный размер земельного участка – 2000 кв. м. Площадь земельного участка с кадастровым номером 10:04:0010301:64 составляет 21 000 кв. м.

Учитывая вышесказанное, в целях приведения в соответствие земельного участка действующему законодательству, рекомендуется установить территориальную промышленно-коммунальную зону первого типа для размещения объектов III, IV, V классов опасности (П-1) для земельного участка с кадастровым номером 10:04:0010301:64.

10. В статье 36.1. Градостроительный регламент зоны застройки многоэтажными (высотными) и среднеэтажными жилыми домами (Ж-1) установить минимальную площадь земельного участка вида разрешенного использования «Деловое управление» 300 кв.м. (приложение 10).

11. Внести изменения в Правила землепользования и застройки Костомукшского городского округа в части дополнения Главы VIII. Градостроительные регламенты и порядок их применения статьей 36.20 Зона озелененных территорий специального назначения (Р-4), включающую в себя основной вид разрешенного использования «Охрана природных территорий» (код по классификатору 9.1) (приложение 11).

Предлагается внести в Правила землепользования и застройки Костомукшского городского округа статью 36.20 Зона озелененных территорий специального назначения (Р-4), включающую в себя основной вид разрешенного использования «Охрана природных территорий» (код по классификатору 9.1), для отображения территории земель лесного фонда, необходимых для создания противопожарных расстояний, и планируемых к включению в границы населенных пунктов.

12. Отобразить в статье 27 на Карте зон с особыми условиями использования территории Костомукшского городского округа Правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа отобразить границы санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов (реестровые номера: 10:04-6.291, 10:04-6.292) (приложение 12).

11.08.2022 года в администрацию Костомукшского городского округа поступило уведомление Филиала ФГБУ «ФКП Рострестра» по Республике Карелия № 3220@ от 11.08.2022 года о внесении в Единый государственный реестр недвижимости границ указанных зон с особыми условиями использования территории.

Частью 9 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ установлено, что в случае поступления от органа регистрации прав сведений об установлении зоны с особыми условиями использования территории, глава местной администрации обязан принять решение о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

Исполняющий обязанности
начальника Управления О.А. Пекшуева

Исп.: Притчиева Е.А.
Тел.: + 7 911 660 88 39