**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 19.04.2023 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 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, от 24.11.2022 г. № 120-СОIV, от 22.12.2022 г. № 129-СО/IV):

**1.** Везде и повсеместно слова «Статья 36.5. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки (ОД)» заменить на «Статья 36.6. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки (ОД)»;

**2.** Везде и повсеместно слова «Статья 36.6. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социальной инфраструктуры (СИ)» заменить на « Статья 36.7. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социальной инфраструктуры (СИ)»;

**3.** Везде и повсеместно слова «Статья 36.7. Градостроительный регламент промышленно-коммунальной зоны первого типа для размещения объектов III, IV, V классов опасности (П-1)» заменить на «Статья 36.8. Градостроительный регламент промышленно-коммунальной зоны первого типа для размещения объектов III, IV, V классов опасности (П-1)»;

**4.** Везде и повсеместно слова «Статья 36.8. Градостроительный регламент промышленно-коммунальной зоны второго типа для размещения объектов I и II классов опасности (П-2)» заменить на «Статья 36.9. Градостроительный регламент промышленно-коммунальной зоны второго типа для размещения объектов I и II классов опасности (П-2)»;

**5.** Везде и повсеместно слова «Статья 36.9. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры города (ИИ)» заменить на «Статья 36.10. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры города (ИИ)»;

**6.** Везде и повсеместно слова «Статья 36.10. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры (Т)» заменить на «Статья 36.11. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры (Т)»;

**7.** Везде и повсеместно слова «Статья 36.11. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного производства (СХ)» заменить на «Статья 36.12. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного производства (СХ)»;

**8.** Везде и повсеместно слова «Статья 36.12. Градостроительный регламент зоны садоводств и дачных участков (СД)» заменить на «Статья 36.13. Градостроительный регламент зоны садоводств и дачных участков (СД)»;

**9.** Везде и повсеместно слова «Статья 36.13. Градостроительный регламент зоны специального назначения (СН)» заменить на «Статья 36.14. Градостроительный регламент зоны специального назначения (СН)»;

**10.** Везде и повсеместно слова «Статья 36.14. Градостроительный регламент зоны парков, скверов, бульваров, набережных (Р-1)» заменить на «Статья 36.15. Градостроительный регламент зоны парков, скверов, бульваров, набережных (Р-1)»;

**11.** Везде и повсеместно слова «Статья 36.15. Градостроительный регламент зоны лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2)» заменить на «Статья 36.16. Градостроительный регламент зоны лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2)»;

**12.** Везде и повсеместно слова «Статья 36.16. Градостроительный регламент рекреационной зоны объектов, предназначенных для отдыха и туризма (Р-3)» заменить на «Статья 36.17. Градостроительный регламент рекреационной зоны объектов, предназначенных для отдыха и туризма (Р-3)»;

**13.** Везде и повсеместно слова «Статья 36.17. Градостроительный регламент зоны неиспользуемых природных территорий (НТ)» заменить на «Статья 36.18. Градостроительный регламент зоны неиспользуемых природных территорий (НТ)»;

**14.** Везде и повсеместно слова «Статья 36.18. Зона акваторий (ЗА)» заменить на «Статья 36.19. Зона акваторий (ЗА)»;

**15.** Везде и повсеместно слова «Статья 36.19. Градостроительный регламент зоны размещения объектов, предназначенных для занятий физической культурой и спортом (ФК)» заменить на «Статья 36.20. Градостроительный регламент зоны размещения объектов, предназначенных для занятий физической культурой и спортом (ФК)»;

**16.** Везде и повсеместно слова «Статья 36.20. Градостроительный регламент зоны озелененных территорий специального назначения (Р-4)» заменить на «Статья 36.21. Градостроительный регламент зоны озелененных территорий специального назначения (Р-4)»;

Предлагается внести изменения в Правила землепользования и застройки Костомукшского городского округа в связи с технической ошибкой, допущенной ранее при подготовке Проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

**17.** В статье 25 на Карте градостроительного зонирования в части территории населенного пункта г. Костомукша изменить территориальную зону общественно-деловой застройки (ОД) на территориальную зону сельскохозяйственного производства (СХ) для земельного участка с кадастровым номером 10:04:0010112:2, расположенного в РК, г. Костомукша, ш. Приграничное (Приложение № 1).

В соответствии со сведениями из Единого государственного реестра недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 10:04:0010112:2 имеет категорию земель сельскохозяйственного назначения и вид разрешенного использования «Под площадку для выгула северных оленей, строительство объектов сельскохозяйственного назначения».

Согласно карте градостроительного зонирования в части территории населенного пункта г. Костомукша Правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа, земельный участок с кадастровым номером 10:04:0010112:2 расположен в территориальной зоне общественно-деловой застройки (ОД). В соответствии с градостроительными регламентами, в указанной территориальной зоне отсутствуют виды разрешенного использования, подходящие для данного земельного участка.

Градостроительными регламентами территориальной зоны сельскохозяйственного производства (СХ) предусмотрен вид разрешенного использования «Животноводство» (код по классификатору 1.7) которым, в свою очередь, предусмотрено осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений,

используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В целях приведения земельного участка в соответствие действующему законодательству, рекомендуется внесение изменений в Правила землепользования застройки Костомукшского городского округа в части установления территориальной зоны сельскохозяйственного производства (СХ) для земельного участка с кадастровым номером 10:04:0010112:2.

**18.** В статье 25 на Карте градостроительного зонирования в части территории населенного пункта г. Костомукша установить территориальную зону застройки многоэтажными (высотными) и среднеэтажными жилыми домами (Ж-1) для земельных участков, расположенных под многоквартирными домами № 4 и № 6 по улице Надежды г. Костомукша Республика Карелия, ориентировочной площадью 3132 кв.м. и 1902 кв.м. соответственно (Приложение № 2, № 3).

Образуемый земельный участок, расположенный под многоквартирным домом № 4 по улице Надежды г. Костомукша Республика Карелия, имеет вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код по классификатору 2.6)». Образуемый земельный участок, расположенный под многоквартирным домом № 6 по улице Надежды г. Костомукша Республика Карелия, имеет вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (код по классификатору 2.5).

В соответствии с Картой градостроительного зонирования в части территории населенного пункта г. Костомукша Правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа, образуемые земельные участки частично расположены в границах зоны общественно-деловой застройки (ОД) и частично в границах 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.

Для территориальной зоны застройки многоэтажными (высотными) и среднеэтажными жилыми домами (Ж-1) установлены следующие градостроительные регламенты:

Для вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код по классификатору 2.6):

- Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м.
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.
- Минимальное количество этажей – 9.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 % (60% при реконструкции)
- Минимальный процент озеленения – 25 %.

Для вида разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (код по классификатору 2.5):

- Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м.
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.
- Максимальное количество этажей – 8.
- Минимальное количество этажей – 5.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.
- Минимальный процент озеленения – 25 %.

Таким образом, образуемые земельные участки соответствуют установленным градостроительным регламентам.

В этой связи, в целях формирования земельных участков под многоквартирными домами, необходимо установить одну территориальную зону – зону застройки многоэтажными (высотными) и среднеэтажными жилыми домами (Ж-1), для образуемых земельных участков, расположенных под многоквартирными домами № 4 и № 6 по улице Надежды г. Костомукша Республика Карелия, ориентировочной площадью 3132 кв.м. и 1902 кв.м. соответственно.

**19.** В статье 36.10. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры (Т) исключить из вспомогательных видов разрешенного использования вид разрешенного использования земельного участка «Хранение автотранспорта» (код по классификатору 2.7.1) и включить основной вид разрешенного использования земельного участка «Хранение автотранспорта» (код по классификатору 2.7.1) (Приложение № 4).

Предлагается внести изменения в Правила землепользования и застройки в части исключения из вспомогательных видов разрешенного использования вида разрешенного использования земельного участка «Хранение автотранспорта» (код по классификатору 2.7.1) и включения основного вида разрешенного использования земельного участка «Хранение автотранспорта» (код по классификатору 2.7.1) в связи с тем, что использование вспомогательного вида разрешенного использования без основного невозможно.

**20.** В статье 36.4. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-4) исключить установленные предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства для вида разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код по классификатору 12.0), а также для условно разрешенного вида использования земельного участка «Улично-дорожная сеть» (код по классификатору 12.0.1). Установить, что для указанных видов разрешенного использования предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению и определяются проектной документацией в соответствии с требованиями технических регламентов (Приложение № 5).

В связи с допущенной технической ошибкой, предлагается внести изменения в Правила землепользования и застройки в статью 36.4. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-4) в части исключения установленных предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства для вида разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код по классификатору 12.0), а для условно разрешенного вида использования земельного участка «Улично-дорожная сеть» (код по классификатору 12.0.1) в связи с допущенной технической ошибкой.

Рекомендуется в графе предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства указанных видов разрешенного использования указать, что предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению и определяются проектной документацией в соответствии с требованиями технических регламентов.

И.о. начальника Управления В.В. Трошина

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