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 01.08.2023 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, от 04.05.2023 №157-СО/IV):

1. В статье 25 на Карте градостроительного зонирования Костомукшского городского округа изменить территориальную зону неиспользуемых природных территорий (НТ) на территориальную промышленно-коммунальной зону первого типа для размещения объектов III, IV, V классов опасности (П-1) для образуемого земельного участка ориентировочной площадью 20 000 кв.м., расположенного вдоль автодороги "Северо-западная магистраль", смежного с земельного участком с кадастровым номером 10:04:0026502:891 (Приложение № 1).

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), сооружение (навес) с кадастровым номером 10:04:0000000:273 расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 10:04:0026502:1058 и находится в собственности у АО «Сегежский ЦБК».

Однако, земельный участок с кадастровым номером 10:04:0026502:1058 в настоящий момент снят с государственного кадастрового учета в связи с отсутствием в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах. Границы указанного земельного участка были утверждены постановлением администрации Костомукшского городского округа от 31.01.2008 г № 56 «Об утверждении проекта границ земельного участка для проектирования и строительства объекта: «Навес с площадкой для складирования лесоматериалов» ООО «Сведвуд Карелия».

В целях формирования земельного участка под сооружением с кадастровым номером 10:04:0000000:273, заявитель обратился с предложением о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в части изменения территориальной зоны неиспользуемых природных территорий (НТ) на территориальную промышленно-коммунальной зону первого

типа для размещения объектов III, IV, V классов опасности (П-1) для указанного образуемого земельного участка согласно границам, утвержденным постановлением администрации Костомукшского городского округа от 31.01.2008 г № 56 «Об утверждении проекта границ земельного участка для проектирования и строительства объекта: «Навес с площадкой для складирования лесоматериалов» ООО «Сведвуд Карелия».

Для размещения навеса в границах земельного участка для хранения лесоматериалов территориальной промышленно-коммунальной зоной первого типа для размещения объектов III, IV, V классов опасности (П-1) предусмотрен основной вид разрешенного использования «Склады» (код по классификатору 6.9), которым предусмотрено «размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов».

Учитывая вышесказанное, рекомендуется внести изменение в Правила землепользования и застройки в части изменения территориальной зоны неиспользуемых природных территорий (НТ) на территориальную промышленно-коммунальной зону первого типа для размещения объектов III, IV, V классов опасности (П-1) для образуемого земельного участка ориентировочной площадью 20 000 кв.м., расположенного вдоль автодороги "Северо-западная магистраль", смежного с земельного участком с кадастровым номером 10:04:0026502:891.

2. В статье 36.1. Градостроительный регламент зоны застройки многоэтажными (высотными) и среднеэтажными жилыми домами (Ж-1), в статье 36.2. Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2), в статье 36.4. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-4), в статье 36.4.1. Градостроительный регламент подзоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-4.1), в статье 36.5. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки (ОД), в статье 36.6. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социальной инфраструктуры (СИ) в части изменения предельного количества этажей для вида разрешенного использования земельного участка «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код по классификатору 3.5.1) на 4 этажа (Приложение № 2).

Предлагается внести изменения в Правила землепользования и застройки в части изменения предельного количества этажей для вида разрешенного использования земельного участка «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код по классификатору 3.5.1) на 4 этажа в связи со сложившейся застройкой города.

3. В статье 25 на Карте градостроительного зонирования Костомукшского городского округа изменить часть территориальной зоны неиспользуемых природных территорий (НТ) на территориальную зону транспортной инфраструктуры (Т) для образуемых земельных участков ориентировочной площадью 7119 кв.м., 9838 кв.м., 14038 кв.м., 2708 кв.м. и 3254 кв.м., расположенных в районе ш. Горняков, в целях реконструкции посадочной площадки в г. Костомукша (Приложение № 3).

4. В статье 25 на Карте градостроительного зонирования в части населенного пункта г. Костомукша изменить территориальную зону общественно-деловой застройки (ОД) на территориальную промышленно-коммунальную зону первого типа для размещения объектов III, IV, V классов опасности (П-1) для земельного участка с кадастровым номером 10:04:0010210:189 (Приложение № 4).

В соответствии с Картой градостроительного зонирования Костомукшского городского округа в части территории населенного пункта г. Костомукша земельный участок

с кадастровым номером 10:04:0010210:189 расположен в территориальной зоне общественно-деловой застройки (ОД).

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости, вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка «Объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели и иные подобные объекты)».

В градостроительных регламентах территориальной зоны общественно-деловой застройки (ОД) указанный вид разрешенного использования отсутствует. Однако, градостроительным регламентом территориальной промышленно-коммунальной зоны первого типа для размещения объектов III, IV, V классов опасности (П-1) предусмотрен условно разрешенный вид использования «Общежития» (код по классификатору 3.2.4).

Согласно градостроительному регламенту промышленно-коммунальной зоны первого типа для размещения объектов III, IV, V классов опасности Правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа для вида разрешенного использования «Общежития» (код по классификатору 3.2.4) установлен предельный минимальный размер земельного участка 2000 кв.м. Таким образом, рассматриваемый земельный участок соответствует установленным параметрам.

В целях приведения в соответствие установленным градостроительным регламентам, рекомендуется изменить территориальную зону общественно-деловой застройки (ОД) на территориальную промышленно-коммунальную зону первого типа для размещения объектов III, IV, V классов опасности (П-1) для земельного участка с кадастровым номером 10:04:0010210:189.

5. В статье 25 на Карте градостроительного зонирования в части населенного пункта г. Костомукша изменить территориальную зону лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2) на территориальную зону парков, скверов, бульваров, набережных (Р-1) для образуемого земельного участка согласно приложению, площадью 39710 кв.м., расположенного в районе ул. Калевала г. Костомукша Республики Карелия (Приложение № 5).

Предлагается внести изменения в Правила землепользования и застройки Костомукшского городского округа в Карту градостроительного зонирования в части изменения территориальной зоны лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2) на территориальную зону парков, скверов, бульваров, набережных (Р-1) для образуемого согласно разрабатываемой Документации по планировке территории, расположенной в районе улицы Калевала и Радужная города Костомукша Республики Карелия (кадастровые кварталы 10:04:0010230, 10:04:0010231, 10:04:0010110, 10:04:0010229) земельного участка № 30, площадью 39710, расположенного в районе оз. Сапожок.

6. В статье 36.14. Градостроительный регламент зоны парков, скверов, бульваров, набережных (Р-1) установить предельный минимальный размер земельного участка вида разрешенного использования «Парки культуры и отдыха» (код по классификатору 3.6.2) 3 га (Приложение № 6).

Градостроительными регламентами территориальной зоны парков, скверов, бульваров, набережных (Р-1) для вида разрешенного использования «Парки культуры и отдыха» (код по классификатору 3.6.2) установлен предельный минимальный размер 10 га.

Предлагается внести изменения в части установления предельного минимального размера земельного участка вида разрешенного использования «Парки культуры и отдыха» (код по классификатору 3.6.2) 3 га.

Ведущий специалист Управления Е.А. Притчиева