

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

«26» марта 2025 г.

На заседании присутствуют:

Председатель Комиссии - *Гришин Г.А.* - первый заместитель главы администрации Сортавальского муниципального округа;

Назарова Л.А. - начальник отдела правового обеспечения Сортавальского муниципального округа;

Заместитель Председателя Комиссии - *Баксалова О.В.* - руководитель МУ «Архитектура и градостроительство г. Сортавала»;

Подсухова С.Б. - заместитель руководителя МУ «Архитектура и градостроительство г. Сортавала»;

Секретарь Комиссии — *Иванова А.А.* - специалист МУ «Архитектура и градостроительство г. Сортавала»;

Петров А.В. - председатель комиссии по благоустройству, жилищно - коммунальному хозяйству, землепользованию и экологии Совета Сортавальского муниципального округа;

Вельев Д.Л., Левин С.В. - представители отдела по управлению территорией и муниципальному хозяйству.

На заседании Комиссии присутствует не менее двух третей от установленного числа членов Комиссии с учетом писем (ответов по рассматриваемому вопросу) от тех членов, которые определены приложением № 1 к постановлению № 119 от 18.12.2024 г. «О Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки» (далее — Комиссия). Заседание Комиссии правомочно.

Повестка заседания:

Рассмотрение вопросов по предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования для земельных участков:

1) «ведение садоводства» (13.2) для земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1444, 10:07:0042811:1445, 10:07:0042811:1446, 10:07:0042811:1447, 10:07:0042811:1448, 10:07:0042811:1449, 10:07:0042811:1450, 10:07:0042811:1451;

2) «хранение автотранспорта» для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010210 земельного участка.

Вопрос 1.

Рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение садоводства» (13.2) для земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1444, 10:07:0042811:1445, 10:07:0042811:1446, 10:07:0042811:1447, 10:07:0042811:1448, 10:07:0042811:1449, 10:07:0042811:1450, 10:07:0042811:1451, расположенных в территориальной зоне «СХ1» - зоне, занятой объектами сельскохозяйственного назначения, по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Кирьявалахти.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления Рассихина М.Ю. (вх. № 119/Сорт-о от 21.01.2025 г.), выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.01.2025 г., технико-экономического обоснования (строительство

объектов капитального строительства), постановления главы Сортавальского муниципального округа от 05.02.2025 г. № 5 «О проведении публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельным участкам»; протокола публичных слушаний от 28.02.2025 г. и заключения о результатах проведения публичных слушаний 28.02.2025 г. (публичные слушания признаны состоявшимися, дано положительное заключение общественности по рассматриваемому вопросу).

Согласно карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципального образования земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1444, 10:07:0042811:1445, 10:07:0042811:1446, 10:07:0042811:1447, 10:07:0042811:1448, 10:07:0042811:1449, 10:07:0042811:1450, 10:07:0042811:1451 расположены в территориальной зоне «СХ1» - зоне, занятой объектами сельскохозяйственного назначения. Перечнем основных видов разрешенного использования данной зоны не предусмотрен такой вид разрешенного использования как «13.2. Ведение садоводства», данный вид разрешенного использования предусмотрен в качестве условно разрешенного вида использования.

Баксалова О.В.: в соответствии со ст. 2 Закона Республики Карелия от 25.03.2009 г. № 1277-ЗРК «Об особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодьях на территории Республики Карелия» использование в других целях особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, включенных в перечень земель, утверждаемый Правительством Республики Карелия не допускается. В состав Перечня земель особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Карелия, использование которых в других целях не допускается (утвержден распоряжением Правительства Республики Карелия от 16.07.2009 г. № 271 р-П) входят в том числе:

- пашни, залежи, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями, находящиеся у граждан и юридических лиц на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования, аренды, кадастровая стоимость которых превышает средний уровень кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по муниципальному району (городскому округу) более чем на 10 процентов;

- пашни, залежи, сенокосы и пастбища осушенные, находящиеся у граждан и юридических лиц на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования, аренды.

Для принятия объективного решения по вопросу выдачи разрешений на условно разрешенные виды использования для испрашиваемых земельных участков с учетом требования действующего законодательства необходимо проанализировать сведения об индивидуальных характеристиках указанного участка, полученных от ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки», а также от ФГБУ «Управление государственной кадастровой оценки», с целью установления удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков и отнесения таких участков к осушенным (неосушенным) землям, использование которых в иных целях не допускается. Соответствующие запросы в указанные организации были сделаны (исх. №943/Сорт-и от 06.02.2025 г.).

Иванова А.А.: в адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступил ответ от ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» (исх. № 1-34/198 от 11.02.2025 г.), содержащий следующую информацию о том, что объекты недвижимости с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1444, 10:07:0042811:1445, 10:07:0042811:1446, 10:07:0042811:1447, 10:07:0042811:1448, 10:07:0042811:1449, 10:07:0042811:1450, 10:07:0042811:1451 отнесены к 6 сегменту

Ответ управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) (далее - Управление) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 258/11-14УОКн-и от 26.02.2025 г.

Ответ командира войсковой части г. Сортавала (И.В. Купчина) о том, что указанные земельные участки не входят в пределы пятикилометровой полосы местности вдоль линии государственной границы и расположены вне пограничной зоны, рекомендаций по вопросам внесения изменений в правила землепользования и застройки указанных земельных участков не имеется, исх. № 21/103/4/1-1069 от 12.03.2025г.

Вопрос 2.

- «хранение автотранспорта» (2.7.1) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010210 земельного участка ориентировочной площадью 26 кв.м., расположенного в территориальной зоне «ТР» – зоне транспортной инфраструктуры по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ГК «Строитель».

Членам Комиссии представлены следующие материалы: заявление Апанель Р.Л. (вх. № 122 от 21.01.2025 г.); распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия № 12359-м/20/р от 13.12.2024 г., постановления главы Сортавальского муниципального округа от 05.02.2025 г. № 5 «О проведении публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельным участкам»; протокола публичных слушаний от 28.02.2025 г. и заключения о результатах проведения публичных слушаний 28.02.2025 г. (публичные слушания признаны состоявшимися, дано положительное заключение общественности по рассматриваемому вопросу).

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования образуемый в соответствии с утвержденной распоряжением министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия № 12359-м/20/р от 13.12.2024 г. схемой земельный участок расположен в территориальной зоне «ТР» - зоне транспортной инфраструктуры по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ГК «Строитель». Перечнем основных видов разрешенного использования данной зоны не предусмотрен такой вид разрешенного использования как «хранение автотранспорта», данный вид разрешенного использования предусмотрен в качестве условно разрешенного вида использования.

Принимая во внимание ответ Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия № 558/11-14/УОКн-и от 26.02.2025 г. о том, что в соответствии с Постановлением № 210-П земельный участок, образуемый в кадастровом квартале 10:07:0010210 по адресу: РК, СМО, г. Сортавала, ГК «Строитель» расположен в границах территории участка ЗРЗ-5.1 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ). Использование земельного участка в целях «хранение автотранспорта» (код 2.7.1) в границах ЗРЗ-5.1 предусматривается при соблюдении требований к градостроительным регламентам, установленных приложением 2 к Постановлению № 210-П. Вместе с тем, в Постановлении № 210-П «хранение автотранспорта» отнесена к основным, а не к условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков.

Комиссией не усмотрено наличие противоречий требований Постановления 210-П при положительном решении данного вопроса.

Таким образом, в целях использования вышеуказанного земельного участка с заявленным видом разрешенного использования необходимо проведение процедуры по

«производственная деятельность», группе 6.1.3, код расчета вида использования 01 «Птицеводство в целом. Разведение домашних пород птиц в том числе водоплавающих». Удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1444, 10:07:0042811:1445, 10:07:0042811:1446, 10:07:0042811:1447, 10:07:0042811:1448 составил 67,16 руб./кв.м, земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:1449 составил 71.02 руб./кв.м, земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:1450 составил 81.25 руб./кв.м, земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:1451 составил 95.75 руб./кв.м. Средний удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Сортавальском муниципальном районе составляет 1,97 руб./кв.м.

В ответе от ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» (исх. № 474 от 28.02.2025 г.) сказано, что в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1444, 10:07:0042811:1445, 10:07:0042811:1446, 10:07:0042811:1447, 10:07:0042811:1448, 10:07:0042811:1449, 10:07:0042811:1450, 10:07:0042811:1451 отсутствуют мелиорированные земли сельскохозяйственного назначения.

Согласно карте инвентаризации мелиорированных земель племзавода «Сортавальский» Сортавальского горсовета Карельской АССР» от 1987 г. вышеуказанные земельные участки располагаются на территории средне и сильно закустаренной территории. Условные обозначения мелиоративных систем в границах исходных земельных участков не отображены. Таким образом, в соответствии со ст. 2 Закона Республики Карелия от 25.03.2009 г. № 1277-ЗРК «Об особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодьях на территории Республики Карелия» рассматриваемые земельные участки **не относятся** к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения, а это значит, что изменение вида разрешенного использования испрашиваемых земельных участков допускается.

В связи с чем, предложение Рассихина М.Ю. о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «13.2 Ведение садоводства» земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1444, 10:07:0042811:1445, 10:07:0042811:1446, 10:07:0042811:1447, 10:07:0042811:1448, 10:07:0042811:1449, 10:07:0042811:1450, 10:07:0042811:1451 может быть рассмотрено положительно.

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, не противоречащих мнению присутствующих:

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что использование испрашиваемых в запросе земельных участков не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. № 549/12-11/ОЖиБН от 07.02.2025 г.

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (П.М. Николаевского) о том, что в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030811:96 существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, а также их охранные зоны отсутствуют. В соответствии с материалами лесоустройства земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1444, 10:07:0042811:1445, 10:07:0042811:1446, 10:07:0042811:1447, 10:07:0042811:1448, 10:07:0042811:1449, 10:07:0042811:1450, 10:07:0042811:1451 располагаются на землях нелесного фонда, исх. 3197/05-12/МПРиЭ-и от 04.03.2025 г.

предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа положительных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

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

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что использование испрашиваемого в запросе земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. № 549/12-11/ОЖиБН от 07.02.2025 г.

Ответ управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) (далее - Управление) о том, что решение о предоставлении разрешения (об отказе в предоставлении разрешения) на условно разрешенный вид использования земельных участков должно приниматься с учетом требований градостроительных регламентов, установленных постановлением № 210-П, исх. № 558/11-14УОКн-и от 26.02.2025 г.

Ответ командира войсковой части г. Сортавала (И.В. Купчина) о том, что указанный земельный участок не входит в пределы пятикилометровой полосы местности вдоль линии государственной границы и расположен вне пограничной зоны, рекомендаций по вопросу внесения изменений в правила землепользования и застройки указанного земельного участка не имеется, исх. № 21/103/4/1-1069 от 12.03.2025г.

Заключение:

Рассмотрев заявленные в повестке вопросы и, принимая во внимание рекомендации (мнения) отсутствующих, но изложивших свою точку зрения в письменном виде членов, Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки рекомендует главе администрации Сортавальского муниципального округа принять решения о выдаче разрешений на условно разрешенные виды использования:

- «ведение садоводства» (код 13.2) для земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1444, 10:07:0042811:1445, 10:07:0042811:1446, 10:07:0042811:1447, 10:07:0042811:1448, 10:07:0042811:1449, 10:07:0042811:1450, 10:07:0042811:1451, расположенных в территориальной зоне «СХ1» - зоне, занятой объектами сельскохозяйственного назначения, по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Кирьявалаhti;

- «хранение автотранспорта» (код 2.7.1) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010210 земельного участка ориентировочной площадью 26 кв.м., расположенного в территориальной зоне «ТР» – зоне транспортной инфраструктуры по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ГК «Строитель».

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.А. Иванова