

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«25» апреля 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;

Левин С.В. - представитель 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 внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части:

- изменения территориальной зоны «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения, на территориальную зону «Р-2» - зону рекреационного назначения в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042811:996, 10:07:0042811:997 и 10:07:0042811:263;

- установления территориальной зоны «ОД1» - зоны делового, общественного и коммерческого назначения в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042802:555;

- установления зоны «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения в границах территории согласно предоставленной схемы.

Вопрос 1.

Внесение изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, связанные с изменением территориальной зоны «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения, на территориальную зону «Р-2» - зону рекреационного назначения в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042811:996, 10:07:0042811:997 и 10:07:0042811:263.

выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.04.2025 № КУВИ-001/2025-96560180.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, связанные с установлением территориальной зоны «ОД1» - зоны делового, общественного и коммерческого назначения в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042802:555. Данные изменения обусловлены реализацией инвестиционного проекта «Туристско-рекреационный комплекс «Унисон»». Внесение изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа вносятся на основании генерального плана, утвержденного решением Совета Сортавальского муниципального округа № 102 от 27.03.2025 г. для населенного пункта Рюттю.

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

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

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. 1158/11-14/УОКН-и от 15.04.2025 г.

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что использование данных земельных участков не окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. № 2052/12-11/ОЖиБН от 14.04.2025 г.

Вопрос 3.

Внесение изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, связанные с установлением зоны «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения в границах территории согласно предоставленной схемы.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Борцовой А.В. (дейст. в интересах несовершеннолетнего сына Борцова В.Д.) (вх. № 854/Сорт-о от 03.04.2025 г.), копии решения Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка от 16.02.2025 г. № ПСЗУ-20240924-203020211154-4, копии решения Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка от 16.02.2025 г. № ПСЗУ-20240924-20302043709-4, схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (2 шт.), схемы территории, предлагаемой к установлению зоны «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, связанные

установления зоны «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения в границах территории согласно предоставленной схеме. В настоящее время правилами землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа на данной территории отображена зона земель лесного фонда, что препятствует полноценному освоению территории.

В соответствии с ч.6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения не устанавливаются.

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Использование таких земель на территории Республики Карелия регулируется Законом Республики Карелия от 25.03.2009 г. № 1277-ЗРК «Об особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодьях на территории Республики Карелия».

В случае, если рассматриваемые земельные участки являются какими-либо сельскохозяйственными угодьями (пашни, залежи, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями), разработка правил землепользования и застройки (установление градостроительных регламентов) на территорию, в границах которой расположены такие земельные участки, невозможна.

Для принятия объективного решения по данному вопросу и недопущения нарушения требований ч. 6 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ необходим анализ сведений об индивидуальных характеристиках указанных участков, а именно: об удельном показателе кадастровой стоимости данных земельных участков (необходимо запросить в Центре государственной кадастровой оценки), а также сведений в части отнесения указанных участков к осушенным (не осушенным) землям (необходимо получить заключение Филиала по Республике Карелия ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз»).

С учетом изложенного, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о приостановлении рассмотрения заявления Борцовой А.В. до получения всей необходимой информации. После получения информации Комиссии необходимо собраться повторно для принятия окончательного решения.

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

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. 1158/11-14/УОКН-и от 15.04.2025 г.

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что использование данных земельных участков не окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. № 2052/12-11/ОЖиБН от 14.04.2025 г.

Заключение:

Рассмотрев заявленные в повестке вопросы, а также 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 решение о внесении изменений в правила землепользования и Сортавальского муниципального округа в части:

- изменения территориальной зоны «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения на территориальную зону «Р-2» - зону рекреационного назначения в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042811:996, 10:07:0042811:997 и 10:07:0042811:263;

- установления территориальной зоны «ОД1» - зоны делового, общественного и коммерческого назначения в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042802:555.

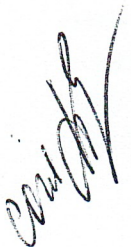
Также принять решение о приостановлении рассмотрения обращения по заявлению Борцовой А.В. об установления зоны сельскохозяйственного назначения на территорию согласно представленной схемы.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.А. Иванова



Заключение № 8

Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки

«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СОРТАВАЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНО ОКРУГА»

На основании протокола заседания Комиссии
от 25.04.2025 г.

Настоящее заключение подготовлено на основании протокола заседания Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки 25 апреля 2025 года.

На заседании рассматривались вопросы о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа (далее по тексту - Правила).

По результатам рассмотрения Комиссией были приняты решения о направлении главе администрации Сортавальского муниципального округа **положительных рекомендаций** о внесении изменений в Правила по следующим вопросам:

- изменения территориальной зоны «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения на территориальную зону «Р-2» - зону рекреационного назначения в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042811:996, 10:07:0042811:997 и 10:07:0042811:263;

- установления территориальной зоны «ОД1» - зоны делового, общественного и коммерческого назначения в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042802:555.

Также Комиссией принято **решение о приостановлении** рассмотрения обращений по заявлению Борцовой А.В. об установления зоны сельскохозяйственного назначения на территорию согласно представленной схемы.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин