

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«26» декабря 2025 г.

На заседании присутствуют:

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

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

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

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

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

Ильин В.В., Вельев Д.Л. - представитель отдела по управлению территорией и муниципальному хозяйству.

На заседании Комиссии присутствуют 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:

Предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования:

1) «ведение огородничества» (13.2) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0040702 земельного участка, расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне, застройки индивидуальными жилыми домами по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Заозерный;

2) «хранение автотранспорта» (2.7.1) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010417:3, расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, Совхозное шоссе.

Вопрос 1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение огородничества» (13.2) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0040702 земельного участка, расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне, застройки индивидуальными жилыми домами по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Заозерный.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Загарских Д.А. (вх. № 3167/Сорт-о от 13.11.2025 г.), схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, постановления главы Сортавальского муниципального округа от 26.11.2025 г. № 79 «О проведении публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования для земельных участков, протокола публичных слушаний от 12.12.2025 г. и заключения о результатах проведения публичных слушаний 12.12.2025 г. (публичные слушания признаны состоявшимися, дано положительное заключение общественности по рассматриваемому вопросу).

Согласно карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа образуемый в соответствии с приложенной схемой земельный участок расположен в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами, по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Заозерный. Перечнем основных видов разрешенного использования данной зоны не предусмотрен такой вид разрешенного использования как «ведение огородничества» (13.1), данный вид разрешенного использования предусмотрен в качестве условно разрешенного вида использования.

Образуемый в кадастровом квартале 10:07:0040702 земельный участок используется заявителем в целях ведения огородничества и примыкает к земельному участку с кадастровым номером 10:07:0040702:347, принадлежащего заявителю на праве аренды.

Таким образом, в целях использования образуемого в кадастровом квартале 10:07:0040702 земельного участка, с заявленным видом разрешенного использования необходимо проведение процедуры по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования.

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 (далее - Управление) (В.К. Гуртовой) о том, что обозначенный вопрос не касается объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 3691/11-14/УОКН-и от 25.11.2025 г.

Ответ заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (С.В. Загвозкина) о том, что у Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросу выдачи разрешений на условно разрешенный вид использования,

исх. № 15884/14.1-16/МИЗО-и от 21.11.2025 г.

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (Р.Р. Хусайнова) о том, что в соответствии с данными ЕГРН, обозначенные в обращении земельные участки располагаются за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанных земельных участков существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального значения отсутствуют, исх. № 21006/05-12/МПРиЭ-и от 15.12.2025 г.

Ответ и.о. Председателя Государственного комитета по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (Д.С. Маршенко) о том, что использование данных земельных участков не окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. 6038/12-11/ОЖиБН-и от 19.11.2025 г.

Вопрос 2. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «хранение автотранспорта» (2.7.1) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010417:3, расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, Совхозное шоссе.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Сербунова Д.В. (вх. № 3161/Сорт-о от 13.11.2025 г.), Свидетельства о государственной регистрации права серии 10АБ № 181960 от 03.04.2008 г., постановления главы Сортавальского муниципального округа от 26.11.2025 г. № 79 «О проведении публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования для земельных участков, протокола публичных слушаний от 12.12.2025 г. и заключения о результатах проведения публичных слушаний 12.12.2025 г.

Согласно карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа земельный участок с кадастровым номером 10:07:0010417:3 расположен в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Совхозное шоссе. Перечнем основных видов разрешенного использования данной зоны не предусмотрен такой вид разрешенного использования как «хранение автотранспорта» (2.7.1).

Кроме того, Решением Совета Сортавальского муниципального округа от 28.08.2025 г. № 150 утверждены новые градостроительные регламенты для территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами, в соответствии с которыми определены минимальных и максимальных размеры земельных участков и для вида разрешенного использования «хранение автотранспорта» (2.7.1) минимальный размер не подлежит установлению, а максимальный размер составляет не более 30 кв.м. на одно машиноместо.

В соответствии со сведениями ЕГРН площадь земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010417:3 составляет 534 кв.м., что превышает максимально допустимый

размер земельного участка с видом разрешенного использования «хранение автотранспорта» в границах территориальной зоны «ЖИ».

В ходе проведения публичных слушаний заместителем руководителя МУ «Архитектура и градостроительства г. Сортавала» Кунцевич Ириной Владимировной отмечено, что в отношении земельного участка 10:07:0010417:3 не может быть предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования «хранение автотранспорта», так как в зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами для данного вида использования максимальный размер земельного участка составляет/предусмотрено не более 30 кв.м. на одно машино-место. Согласно данным ЕГРН площадь земельного участка составляет 534 кв.м., что превышает максимальный размер. Данный факт необходимо учесть при рассмотрении указанного вопроса на комиссии по подготовке проекта решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

В связи с чем, оснований для выдачи разрешений на условно разрешенный вид использования «хранение автотранспорта» для указанного земельного участка Комиссией не усмотрено.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли решение о направлении отрицательных 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 (далее - Управление) (В.К. Гуртовой) о том, что обозначенный вопрос не касается объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 3691/11-14/УОКН-и от 25.11.2025 г.

Ответ заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (С.В. Загвозкина) о том, что у Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросу выдачи разрешений на условно разрешенный вид использования, исх. № 15884/14.1-16/МИЗО-и от 21.11.2025 г.

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (Р.Р. Хусяйнова) о том, что в соответствии с данными ЕГРН, обозначенные в обращении земельные участки располагаются за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанных земельных участков существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального значения отсутствуют, исх. № 21006/05-12/МПРиЭ-и от 15.12.2025 г.

Ответ и.о. Председателя Государственного комитета по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (Д.С. Маршенко) о том, что использование данных земельных участков не окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. 6038/12-11/ОЖиБН-и от 19.11.2025 г.

Заключение:

Рассмотрев заявленный в повестке вопрос, 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 положительное решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования: «ведение огородничества» (13.2) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0040702 земельного участка, расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне, застройки индивидуальными жилыми домами по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Заозерный.

А также принять отрицательное решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «хранение автотранспорта» (2.7.1) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010417:3, расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, Совхозное шоссе.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.А. Иванова

