

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

«04» 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., Ильин В.В., 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) «гидротехнические сооружения» (11.3) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0050107:138;
- 2) «общественное питание» (4.6) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030811:96;
- 3) «ведение садоводства» (13.2) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0042811 земельного участка ориентировочной площадью 1500 кв.м.;
- 4) «ведение садоводства» (13.2) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062205:718;
- 5) «ведение огородничества» (13.1) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042810:555.

Вопрос 1.

Рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «гидротехнические сооружения» (11.3) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0050107:138, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район пгт. Хелюля.

Членам Комиссии представлены следующие материалы: пакет документов в составе заявления АО «Норд Гидро» (вх. № 5178/Сорт от 26.12.2024 г.); выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.12.2024 г; распоряжение

Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия № 939 от 10.10.2024 г.

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования земельный участок с кадастровым номером 10:07:0050107:138 расположен в территориальной зоне «ПР» - производственной зоне.

В соответствии с градостроительными регламентами вышеуказанной территориальной зоны такой вид разрешенного использования как «гидротехнические сооружения» - отсутствует.

Таким образом, основания для выдачи разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0050107:138 отсутствуют.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа соответствующих 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 земельного участка с кадастровым номером 10:07:0050107:138 не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. № 332/12-11/ОЖиБН от 24.01.2025 г.

Ответ и.о. Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (П.М. Николаевского) о том, что в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0050107:138 существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, а также их охранные зоны отсутствуют. В соответствии с материалами лесоустройства земельный участок с кадастровым номером 10:07:0050107:138 располагается за границами земель лесного фонда, исх. 2154/14-19/МПРиЭ-и от 14.02.2025 г.

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. № 228/11-14УОКн-и от 30.01.2025 г.

Вопрос 2.

Рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «общественное питание» (4.6) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030811:96, расположенного в территориальной зоне «Р2» - зоне объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Рускеала.

Членам Комиссии представлены следующие материалы: заявление ООО «ЦСТ Рускеала», договор аренды № 274-м/о7 от 15.12.2022 г.

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования земельный участок с кадастровым номером 10:07:0030811:96 расположен в территориальной зоне «Р2» - зоне объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В соответствии с градостроительными регламентами вышеуказанной территориальной зоны такой вид разрешенного использования как «общественное питание» (4.6) — отнесен к условно разрешенным видам использования земельных участков.

Таким образом, в целях использования земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030811:96 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 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 земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030811:96 не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. № 332/12-11/ОЖиБН от 24.01.2025 г.

Ответ и.о. 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 земельный участок с кадастровым номером 10:07:0030811:96 располагается за границами земель лесного фонда, исх. 2154/14-19/МПРиЭ-и от 14.02.2025 г.

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. № 228/11-14УОКн-и от 30.01.2025 г.

Ответ управляющего территорией и муниципальным хозяйством (Левина С.В.) о согласовании предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030811:96 (исх. № 6 от 06.02.2025 г.).

Вопрос 3.

Рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение садоводства» (13.2) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0042811 земельного участка ориентировочной площадью 1500 кв.м., расположенного в территориальной зоне «СХ1» - зоне, занятой объектами сельскохозяйственного назначения, по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Лахденкюля.

Членам Комиссии представлены следующие материалы: пакет документов в составе заявления Дорина М.А. (вх. № 1240/Сорт-о от 24.12.2024 г.); схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории; удостоверение ветерана боевых действий серии А № 429505.

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования образуемый в соответствии с приложенной схемой земельный участок расположен в территориальной зоне «СХ1» - зоне, занятой объектами сельскохозяйственного назначения, по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Лахденкюля. Перечнем основных видов разрешенного использования данной зоны не предусмотрен такой вид разрешенного использования как «ведение садоводства», данный вид разрешенного использования предусмотрен в качестве условно разрешенного вида использования.

Таким образом, в целях образования земельного участка с заявленным видом разрешенного использования и дальнейшего предоставления такого участка льготной категории граждан (ветерану боевых действий) необходимо проведение процедуры по 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 образуемого земельного участка в границах кадастрового квартала 10:07:0042811 не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. № 332/12-11/ОЖиБН от 24.01.2025 г.

Ответ и.о. Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (П.М. Николаевского) о том, что образуемого земельного участка в границах кадастрового квартала 10:07:0042811 существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, а также их охранные зоны отсутствуют. В соответствии с материалами лесоустройства образуемый в границах кадастрового квартала 10:07:0042811 земельный участок располагается за границами земель лесного фонда, исх. 2154/14-19/МПРиЭ-и от 14.02.2025 г.

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. № 228/11-14УОКн-и от 30.01.2025 г.

Вопрос 4.

Рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение садоводства» (13.2) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062205:718, расположенного в территориальной зоне «СХ» - зоне сельскохозяйственного использования, по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Хаапалампи.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления Куликовой Е.А. (вх. № 21/Сорт-о от 10.01.2025 г.), выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Согласно карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения земельный участок с кадастровым номером 10:07:0062205:718 расположен 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 разрешенный вид использования для испрашиваемого земельного участка 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 «Севзапмелиоводхоз», с целью установления удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка и отнесения к осушенным (неосушенным) землям, использование которых в иных целях не допускается. Соответствующие запросы в указанные организации были сделаны (исх. №446/Сорт-и от 24.01.2024 г.).

Иванова А.А.: в адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступил ответ от ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» (исх. № 1-34/134 от 28.01.2025 г.), содержащий следующую информацию о том, что объект недвижимости с кадастровым номером 10:07:00622205:718 отнесен к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование», группе 1.1, код расчета вида использования 01:060 «Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках. Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения зданий, сооружений». Удельный показатель кадастровой стоимости составил 1,08 руб./кв.м. Средний удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Сортавальском муниципальном районе составляет 1,97 руб./кв.м. Таким образом, показатель вышеуказанных земельных участков не превышает средний показатель по округу.

В ответе от ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» (исх. № 236 от 30.01.2025 г.) сказано, что согласно материалам учета мелиорированных земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Карелия, земельный участок с кадастровым номером 10:07:00622205:718 располагается в границах мелиорированных земель сельскохозяйственного назначения и является мелиорированным (осушенным).

Согласно карте инвентаризации мелиорированных земель «Совхоза «Большевик» Сортавальского горсовета Карельской АССР» от августа 1987 г. участок с кадастровым номером 10:07:00622205:718 располагается на территории пастбищ. Условные обозначения мелиоративных систем в границах исходного земельного участка отображены как границы осушенных земель с закрытым дренажем. Таким образом рассматриваемый земельный участок **относится** к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения, а это значит, что изменение вида разрешенного использования испрашиваемых земельных участков не допускается.

В связи с чем, предложение Куликовой Е.А. о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «13.2 Ведение садоводства» в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:07:00622205:718 не может быть рассмотрено положительно и рекомендуется отклонить.

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 земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062205:718 не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. № 332/12-11/ОЖиБН от 24.01.2025 г.

Ответ и.о. 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 земельный участок с кадастровым номером 10:07:0062205:718 располагается за границами земель лесного фонда, исх. 2154/14-19/МПРиЭ-и от 14.02.2025 г.

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. № 228/11-14УОКН-и от 30.01.2025 г.

Вопрос 5.

Рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение огородничества» (13.1) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042810:555, расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, поселок участка №1 совхоза «Сортавальский».

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления Макаровой Н.В. (вх. № 1242/Сорт-о от 24.12.2024 г.); выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 11.12.2024 г., распоряжения Министерства имущественных и земельных отношений № 8610 от 20.09.2024 г.

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042810:555 расположен в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, поселок участка №1 совхоза «Сортавальский». 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.

Земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042810:555 используется заявителем в соответствии с заявленным видом разрешенного использования.

Проводимые работы направлены на узаконивание земельного — правовых отношений.

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

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что использование

земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042810:555 не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. № 332/12-11/ОЖиБН от 24.01.2025 г.

Ответ и.о. Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (П.М. Николаевского) о том, что в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042810:555 существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, а также их охранные зоны отсутствуют. В соответствии с материалами лесоустройства земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042810:555 располагается за границами земель лесного фонда, исх. 2154/14-19/МПРиЭ-и от 14.02.2025 г.

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. № 228/11-14УОКн-и от 30.01.2025 г.

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:

- «общественное питание» (4.6) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030811:96, расположенного в территориальной зоне «Р2» - зоне объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Рускеала;

- «ведение садоводства» (13.2) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0042811 земельного участка ориентировочной площадью 1500 кв.м., расположенного в территориальной зоне «СХ1» - зоне, занятой объектами сельскохозяйственного назначения, по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Лахденкюля;

- «ведение огородничества» (13.1) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042810:555, расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, поселок участка №1 совхоза «Сортавальский».

А также принять решения об отказе в предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования:

- «гидротехнические сооружения» (11.3) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0050107:138, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район пгт. Хелюля;

- «ведение садоводства» (13.2) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062205:718, расположенного в территориальной зоне «СХ» - зоне сельскохозяйственного использования, по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Хаапалампи.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.А. Иванова