

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«24» 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. - 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 вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «хранение автотранспорта» (2.7.1) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010138 земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ГК «Южный-1» .

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления Запольской С.Н. (вх. № 94-Сорт-о от 17.01.2025 г.); распоряжения министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия № 12073-М/20Р от 06.12.2024 г., схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, постановления главы Сортавальского муниципального округа от 30.01.2025 г. № 3 «О проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010138 земельного участка»; протокола публичных слушаний от 24.02.2025 г. и заключения о результатах проведения публичных слушаний 24.02.2025 г. (публичные слушания признаны состоявшимися, дано положительное заключение общественности по рассматриваемому вопросу).

Иванова А.А.: По результатам аналитической работы с документами градостроительного зонирования Сортавальского муниципального округа выявлено, что образуемый в соответствии с приложенной схемой земельный участок расположен в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами, а не в зоне «ЖМ» - зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (как указано в обращении от заявителя). Перечнем основных видов разрешенного использования данной зоны предусмотрен такой вид разрешенного использования как «хранение автотранспорта», данный вид разрешенного использования предусмотрен в качестве условно разрешенного вида использования.

Таким образом, в целях использования образуемого земельного участка под существующим гаражом в ГК «Южный — 1» с заявленным видом разрешенного использования необходимо проведение процедуры по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования.

Принимая во внимание ответ Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (далее — Управление) (исх. № 257/11-14УОКн-и от 31.01.2025 г.) о том, что в соответствии с Постановлением Правительства Республики Карелия от 02.05.2023 г. № 210 -П «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Сортавалы, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны» (далее — Постановление) образуемый земельный участок расположен в границах территории участка единой охранной зоны «ОЗ-2».

Приложением 2 к Постановлению утверждены требования к градостроительным регламентам в границах территории единой охранной зоны, в том числе требования к видам разрешенного использования земельных участков в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 (далее — Классификатор).

Так, для рассматриваемой территории из основных видов разрешенного использования земельных участков предусмотрен вид разрешенного использования - «Размещение гаражей для собственных нужд» (код 2.7.1) Испрашиваемый вид разрешенного использования «Хранение автотранспорта» (код 2.7.1) для образуемого земельного участка, указанным выше Приложением 2 к Постановлению не предусмотрен.

В связи с чем, установление вида разрешенного использования «Хранение автотранспорта» (код 2.7.1) для образуемого земельного участка противоречит требованиям к градостроительным регламентам в границах территории единой охранной зоны «ОЗ-2», утвержденных Постановлением.

На основании вышеизложенного, предлагаю Комиссии рассмотреть вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Размещение гаражей для собственных нужд» (код 2.7.1). Данное решение не противоречит требованию градостроительного регламента, установленного для территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами и требованиям Постановления 210-П.

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

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 данного земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. № 387/12-11/ОЖиБН от 28.01.2025 г.

Ответ первого заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) о том, что в границах проектируемого объекта особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, а также их охранные зоны отсутствуют. В соответствии с материалами лесоустройства и сведениями о границе Сортавальского лесничества, внесенной в ЕГРН с реестровым номером 10:07-15.2, проектируемый объект располагается за границами земель лесного фонда, исх. 2489/14-21/МППриЭ-и от 20.02.2025 г.

Ответ Управления (В.К. Гуртовой) (далее - Управление) о том, что установление вида разрешенного использования «Хранение автотранспорта» (код 2.7.1) для образуемого земельного участка противоречит требованиям к градостроительным регламентам в границах территории единой охранной зоны «ОЗ-2», утвержденных Постановлением, исх. № 257/11-14УОКн-и от 31.01.2025 г.

Заключение:

Рассмотрев заявленный в повестке вопрос 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 решение о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования «Размещение гаражей для собственных нужд» (код 2.7.1). для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010138 земельного участка, расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ГК «Южный-1».

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.А. Иванова

