

Протокол публичных слушаний
о рассмотрении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории

(наименование проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях)

« 11 » марта 2025 г.

(дата оформления протокола)

г. Кондопога

(место оформления протокола)

Дата и время проведения очного собрания: 11 марта 2025 года в 16:00 час.

Место проведения очного собрания: г. Кондопога, пл. Ленина, д.1, каб.53

Инициатор проведения публичных слушаний:

Глава Кондопожского муниципального района Дерибин Д.С.

Публичные слушания проводятся в соответствии с распоряжением Главы Кондопожского муниципального района от 14 февраля 2025 года № 10-р

Организатор публичных слушаний:

Администрация Кондопожского муниципального района

Повестка публичных слушаний:

Рассмотрение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, образуемого под многоквартирным домом и иными входящими в состав такого дома объектами недвижимого имущества, расположенные по адресу: Республика Карелия, Кондопожский район, Петровское сельское поселение, п. Нелгомозеро, ул. Лесная, д.3

(наименование проекта, вопроса, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях)

Срок проведения публичных слушаний:

с 26 февраля по 19 марта 2025 года

(срок проведения публичных слушаний)

Информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале публичных слушаний:

Оповещение о начале публичных слушаний, содержащее информацию об официальном сайте, на котором будут размещена схема расположения земельного участка, подлежащие рассмотрению на публичных слушаниях, информацию о дате, времени и месте проведения собрания участников публичных слушаний:

- опубликовано в районной газете «Новая Кондопога» № 7 от 26.02.2025г.;
 - размещено на официальном сайте Администрации Кондопожского муниципального района, <http://kmr10.ru>, в разделе «Деятельность»/«Градостроительная деятельность и земельные отношения»/«Публичные слушания»/ «Оповещение о начале публичных слушаний 2025 год»; в разделе «Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории»;
 - размещено в федеральной государственной информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (<https://pos.gosuslugi.ru>)
-

(дата и источник опубликования информационного сообщения по Проекту)

Информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников публичных слушаний:

с 26 февраля по 11 марта 2025 года

В период размещения информации, подлежащей рассмотрению на публичных слушаниях, в адрес Администрации Кондопожского муниципального района предложения и замечания не поступили.

Председатель публичных слушаний: Дмитриева Е.В. – начальник отдела градостроительной деятельности и земельных отношений Администрации Кондопожского муниципального района

Секретарь публичных слушаний: Романова И.В. – главный специалист отдела градостроительной деятельности и земельных отношений Администрации Кондопожского муниципального района.

Члены комиссии публичных слушаний:

- 1) Евцемяки А.Г. – начальник юридического отдела Администрации Кондопожского муниципального района;
- 2) Ермилова А.В. – главный специалист МКУ "Управление по обеспечению деятельности Администрации";
- 3) Болундь З.Е. – ведущий специалист градостроительной деятельности и земельных отношений Администрации Кондопожского муниципального района.

Участники публичных слушаний – 3 чел. (список прилагается)

Регламент публичных слушаний:

Докладчику – до 10 мин.

В выступлениях – до 5 мин.

Повторные выступления – до 3 мин.

Голосуем за данный регламент работы: «ЗА» - единогласно

Председательствующий:

Информировала участников собрания о порядке проведения публичных слушаний в соответствии со ст. 5.1, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основанием для рассмотрения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории под многоквартирным домом (далее – Схема), указанной в повестке дня, является обращение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия (исх. № 16422/14.1-16/МИЗО-и от 29.11.2024) о проведении публичных слушаний в установленном законом порядке.

Схема расположения земельного участка площадью 2167 кв.м., прилагаемая к письму Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия, требует корректировки на основании материалов судебной экспертизы по определению Кондопожского городского суда Республики Карелия от 18.11.2020 г. по делу №2-805/2020.

Постановлением администрации Кондопожского муниципального района №754 от 20 июля 2020 г. был утвержден проект планировки территории в составе с проектом межевания территории для многоквартирного жилого дома по адресу: п. Нелгомозеро, ул. Лесная, д.3.

На основании представления прокуратуры Кондопожского района об устранении нарушений градостроительного законодательства в рамках рассмотрения обращения гр. Зайцевой Г.И. от 25.12.2020 г. постановление Администрации Кондопожского муниципального района от 20 июля 2020 г. №754 признано недействующим с момента принятия постановления Администрации Кондопожского муниципального района №39 от 21 января 2021г.

Решением Кондопожского городского суда от 10.03. 2021г. по делу №2-10/2021 (2-805/2020) признаны недействительными результаты кадастровых работ, связанных с установлением местоположения границ и площади земельного участка, расположенного по адресу: п. Нелгомозеро, ул. Лесная, д.3 – а также признаны недействительными и исключены из ЕГРН сведения о данном земельном. Данный судебный акт был обжалован в апелляционном порядке в Верховный суд Республики Карелия.

Решением суда апелляционной инстанции признаны недействительными результаты кадастровых работ связанных с установлением местоположения границ и площади земельного участка и исключены из Единого государственного реестра недвижимости сведения о земельном участке, расположенном по адресу: п. Нелгомозеро, ул. Лесная, д.3., и о правах на него.

На основании Определения Кондопожского городского суда по делу № 2-805/2020 от 18.11.2020 г. индивидуальным предпринимателем Трусовым Александром Александровичем была произведена судебная экспертиза, в результате которой было установлено, что границы земельного участка с кадастровым номером 10:03:0050105:140 (в настоящее время участок аннулирован) не соответствуют градостроительным нормам и правилам. Не соблюдены отступы от границ земельного участка с кадастровым номером 10:03:0050105:140 до хозяйственных построек соседнего участка, на котором расположен многоквартирный дом (п. Нелгомозеро, ул. Подгорная, д.2).

Кадастровым инженером внесены изменения в схему расположения земельного участка, которая направлялась в МИЗО РК, в части ее координатного описания границ земельного участка на предмет соблюдения градостроительным нормам и правилам. А также в части соблюдения требований по отступам от границ земельного участка до хозяйственных построек, расположенных на территории многоквартирного дома по адресу: п. Нелгомозеро, ул. Подгорная, д.2 – эта территория дома расположена напротив территории дома по адресу: п. Нелгомозеро, ул. Лесная, д.3.

Отредактированная Схема представляет собой изображение границ формируемого земельного участка на кадастровом плане территории с указанием его площади и каталога координат. Согласно схеме в новой редакции площадь образуемого земельного участка составляет 2152 кв.м.

На образуемом земельном участке площадью 2152 кв.м. расположены одноэтажное 4х-квартирное здание (многоквартирный дом) с кадастровым номером 10:03:0000000:2639, площадью 82,7 кв.м., хозяйственные постройки.

Границы проектируемого земельного участка приняты с учетом сложившейся застройки и фактического землепользования собственниками дома № 3.

Рассматриваемая территория имеет непосредственный доступ к землям общего пользования со стороны ул. Лесная.

В соответствии с действующими правилами землепользования и застройки Петровского сельского поселения, утвержденные решением Совета Кондопожского

муниципального района №1 от 26.08.2020 (с принятыми изменениями от 23.06.2021, 06.04.2022, 05.12.2023, 25.01.2023, 02.05.2024) формируемый земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-1» - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Согласно ст. 5 Правил землепользования и застройки Петровского сельского поселения для указанной территориальной зоны «Ж-1» установлен основной вид разрешенного использования земельного участка *«Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1)*, предназначенный для размещения многоквартирных домов высотой до 4 этажей, включая мансардный.

Градостроительными регламентами, входящими в состав Правил землепользования и застройки Петровского сельского поселения, применительно к территориальной зоне «Ж-2» установлены следующие предельные параметры:

- 1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м / не установлено
- 2) минимальный отступ от границы земельного участка:
 - со стороны улицы (красной линии) – 5 м;
 - со стороны соседнего участка, переулка, проезда – 3 м.
- 3) предельное количество надземных этажей:
 - для здания – 4 этажа, включая мансардный
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%

Председательствующий: «Если у участников собрания имеются предложения или замечания по рассматриваемому проекту, предлагается выступить согласно заданному регламенту».

Слушали:

1) Зайцеву Галину Ивановну, собственника квартиры № 2 дома №2 по ул. Подгорная в п. Нелгомозеро с предложением – рассматриваемая Схема должна соответствовать материалам судебной экспертизы по определению Кондопожского городского суда Республики Карелия от 18.11.2020 г. по делу №2-805/2020.

2) Мюхкюря Андрея Викторовича, собственник квартиры № 1 дома №3 по ул. Лесная в п. Нелгомозеро с предложением – утвердить рассматриваемую Схему.

Аргументированные рекомендации комиссии по результатам публичных слушаний

В обсуждении принимали все участие:

Проектируемый земельный участок находится на территории, в отношении которой отсутствует утвержденный проект межевания территории, отсутствуют зоны с особыми условиями использования территории.

В соответствии с п. 2 ст. 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Формируемые границы земельного участка соответствуют документам территориального планирования и градостроительного зонирования Петровского

сельского поселения, требованиям технических регламентов, местным нормативам градостроительного проектирования.

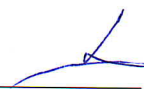
Рекомендации комиссии по публичным слушаниям:

1. Утвердить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории площадью 2152 кв.м., образуемого под многоквартирным домом и иными входящими в состав такого дома объектами недвижимого имущества, расположенными по адресу: Республика Карелия, Кондопожский район, Петровское сельское поселение, п. Нелгозеро, ул. Лесная, д.3.

2. Информировать Министерство имущественных и земельных отношений Республики Карелия о результатах проведенных публичных слушаний.

3. Считать публичные слушания состоявшимися.

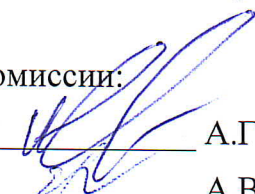
Председатель публичных слушаний:

 Дмитриева Е.В.

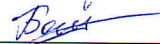
Секретарь публичных слушаний:

 И.В. Романова

Члены комиссии:

 А.Г. Евцемяки

 А.В. Ермилова

 З.Е. Болундь