ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала «02» сентября 2026 г.

На заседании присутствуют:

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

Назарова Д.А. – начальник отдела правового обеспечения Сортавальского муниципального района;

Секретарь Комиссии – *Кудрявцева Т.Н.* – 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 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:

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части изменения территориальной зоны «РО» - зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на зону «ЖИ» - зону застройки индивидуальными жилыми домами на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010420 земельного участка.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Цветкова А.С. (вх. № 2663/Сорт-о от 10.08.2026г.), схемы расположения земельного участка или земельного участка на кадастровом плане территории.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, связанные с изменением территориальной зоны «РО» - - зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на зону «ЖИ» - зону застройки индивидуальными жилыми домами на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010420 земельного участка (согласно прилагаемой схеме).

Согласно сведениям, полученным из Единого государственного реестра недвижимости в режиме онлайн, испрашиваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 10:07:0010420 в границах населенного пункта город Сортавала.

По результатам анализа картографических материалов действующих документов градостроительного зонирования Сортавальского муниципального округа установлено, что образуемый в соответствии с предоставленной схемой расположения земельный участок на кадастровом плане территории расположен в территориальной зоне «РО» - зоне озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса).

Также в рамках Комиссии отмечено, что распоряжением администрации Сортавальского муниципального округа от 23.12.2025 г. № 2387 принято решение о комплексном развитии незастроенной территории часть кадастрового квартала 10:07:0010420, расположенного по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала. Образуемый земельный участок входит в территорию, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии.

Согласно с п.7 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков из земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в границах территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принято решение о ее комплексном развитии и (или) заключен договор о комплексном развитии территории, может осуществляться лицом, с которым заключен такой договор, либо юридическим лицом, обеспечивающим реализацию решения о комплексном развитии территории, на основании проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории при наличии проекта планировки территории, утвержденного в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии с п.8 и п.9 ст.39.16 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельного участка в границах территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии либо принято решение о комплексном развитии, невозможно.

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 И.о. Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (Д.С. Маршенко) о том, что внесение изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского

муниципального округа, не окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. № 3217/12-05/ОЖиБН-и от 19.08.2026 г).

Ответ заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (С.В. Загвоздкин) о том, что у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросу выдачи разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка (исх. от 20.08.2026 г. № 11453/14.1-16/МИЗО-и).

Ответ заместителя Начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртова) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением (исх. от 19.08.2026 г. № 2444/11-14/УОКН-и).

Ответ И.о.заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (В.А. Петухов) о том, что в границах вышеуказанного участка, существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального значения, а также участки недр местного значения, отсутствуют. (исх. от 27.08.2026 г. № 14442/19-12/МПРиЭ-и).

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 решение об отклонении предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части изменения территориальной зоны «РО» - зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на зону «ЖИ» - зону застройки индивидуальными жилыми домами на территорию в границах образуемого земельного участка в кадастровом квартале 10:07:0010420.

Заместитель
Председателя Комиссии О.В. Баксалова

Секретарь Комиссии Т.Н. Кудрявцева