**ПРОТОКОЛ**
**заседания Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки**

г. Сортавала «24» февраля 2026 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»;

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

**Секретарь Комиссии** – *Кульман А.В.* – 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 – «Ж-1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «СХ1» - зону сельскохозяйственного использования на территорию в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0030809:422 и 10:07:0030809:423.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Рассихина М.Ю. (вх. № 328/Сорт-о от 04.02.2026 г.).

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, связанные с изменением территориальной зоны «Ж-1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «СХ1» - зону сельскохозяйственного использования на территорию в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0030809:422 и 10:07:0030809:423, предоставленных заявителю на основании договоров аренды. Согласно сведениям ЕГРН земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0030809:422 и 10:07:0030809:423 расположены в границах населенного пункта «поселок Маткаселькя» с реестровым номером границы 10:00-4.1,

имеют категорию земель «земли населенных пунктов» и вид разрешенного использования «ведение огородничества».

Согласно карте функционального зонирования территории п. Маткаселькя, м. Яккима, п. Саханкоски Генерального плана Кааламского сельского поселения (утв. Решением Совета Сортавальского муниципального округа от 16.07.2021 г. № 13) земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0030809:422 и 10:07:0030809:423 расположены в функциональной зоне – жилая зона. П. 2 ч. 1 ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации гласит: «При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 настоящего Кодекса), генеральным планом муниципального округа, генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района».

Таком образом внесение изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части изменения территориальной зоны – «Ж-1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «СХ1» - зону сельскохозяйственного использования на территорию в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0030809:422 и 10:07:0030809:423 будет противоречить п. 2 ч. 1 ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В ходе аналитической работы также выявлено следующее. Решением Совета Сортавальского муниципального округа от 28.08.2025 г. № 150 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа» внесены изменения в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части изменения текстовой части градостроительных регламентов территориальных зон «ЖИ» и «Ж1» - зон застройки индивидуальными жилыми домами. Предельные размеры земельных участков для территориальной зоны «Ж1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами для вида разрешенного использования земельных участков «ведение огородничества» (код 13.1) установлены минимальные – 100 м2, максимальные – 400 м2. Согласно сведениям ЕГРН:

- земельный участок с кадастровым номером 10:07:0030809:422 площадью 1500 м2 предоставлен заявителю по договору аренды земельного участка № 274-м/07 от 20.10.2025 г. с видом разрешенного использования «ведение огородничества»;
- земельный участок с кадастровым номером 10:07:0030809:423 площадью 1500 м2 предоставлен заявителю по договору аренды земельного участка № 274-м/07 от 20.10.2025 г. с видом разрешенного использования «ведение огородничества».

На основании вышеизложенного следует, что земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0030809:422 и 10:07:0030809:423 предоставлены заявителю на основании договоров аренды без учета

действующих документов градостроительного зонирования – правил землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа.

Также следует отметить, что согласно градостроительным регламентам Правил землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа (утв. Решением Совета Сортавальского муниципального округа (далее – Совет) от 20.02.2025 г. № 77 в редакции Решений Совета от 28.08.2025 г. № 150 и от 18.12.2025 г. № 173) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства для земельных участков с видом разрешенного использования «ведение огородничества» для территориальных зон «Ж-1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами и «СХ1» - зоны сельскохозяйственного использования являются равнозначными.

***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 заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (Р.Р. Хусяйнова) о том, что в соответствии с данными ЕГРН, обозначенные в обращении земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0030809:422, 10:07:0030809:423 располагаются за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанных земельных участков существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, а также их охранные зоны, отсутствуют, исх. № 2147/19-12/МПРиЭ-и от 11.02.2026 г.

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) 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. № 531/12-05/ОЖиБН-и от 12.02.2026 г.

Ответ заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (С.В. Загвозкина) о том, что у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросам внесения изменений в Правила в части изменения территориальной зоны «Ж-1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «СХ1» - зону сельскохозяйственного использования на территорию в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0030809:422 и 10:07:0030809:423, исх. № 1700/14.1-16/МИЗО-и от 12.02.2026 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 Сортавальского муниципального округа принять решение об отклонении предложения о внесении о внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части изменения территориальной зоны «Ж-1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «СХ1» - зону сельскохозяйственного использования на территорию в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0030809:422 и 10:07:0030809:423.

Председатель Комиссии Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии А.В. Кульман