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;

Ильин В.В. – 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 «ЖМ» - зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) на зону «ЖИ» - зону застройки индивидуальными жилыми домами на территорию в границах формируемого земельного участка в кадастровом квартале 10:07:0040703.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Гордиенко Д.А. (вх. № 2661/Сорт-о от 10.08.2026г.), выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.08.2026 г. № КУВИ-001/2026-112038910, от 19.08.2026 г. № КУВИ-001/2026-112040938, от 03.08.2026 г. № КУВИ-001/2026-104187167, от 19.08.2026 г. № КУВИ-001/2026-112044809.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, связанные с изменением территориальной зоны «ЖМ» - зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) на зону «ЖИ» - зону застройки индивидуальными жилыми домами на территорию в границах формируемого земельного участка в кадастровом квартале 10:07:0040703.

Согласно карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа земельный участок в кадастровом квартале 10:07:0040703 расположен в территориальной зоне «ЖМ» - зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный). Границы территориальной зоны внесены в ЕГРН под реестровым номером 10:07-7.140.

Согласно сведениям, полученным из Единого государственного реестра недвижимости, на формируемом земельном участке в кадастровым квартале 10:07:0040703 расположены нежилые помещения в многоквартирном доме, признанные аварийными и подлежащие сносу по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Заозерный, ул. Победы, д. 4.

Заявитель является собственником нежилых помещений в многоквартирном доме по вышеуказанному адресу (согласно выпискам из ЕГРН), земельный участок под которым не оформлен в соответствии с требованиями земельного законодательства (в ЕГРН сведения о земельном участке под объектом отсутствуют), но имеется техническая документация, подтверждающая фактическое землепользование. Кроме того, земельный участок расположен на пересечении территориальных зон «ЖМ» (зона застройки малоэтажными жилыми домами) и «ЖИ» (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

В соответствии с п.7 ст11.9 Земельного кодекса РФ не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, за исключением земельного участка, образуемого в целях осуществления пользования недрами, строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов, их неотъемлемых технологических частей, гидротехнических сооружений, в том числе образующих водохранилища и иные искусственные водные объекты, а также размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов. При выявлении пересечения границ земельных участков с границами территориальных зон (за исключением земельных участков, границы которых могут пересекать границы территориальных зон в соответствии с настоящим пунктом), лесничеств устранение такого пересечения осуществляется в порядке, установленном федеральным законом. Если иное не установлено федеральным законом, не является препятствием для образования земельного участка наличие пересечения

границ земельных участков с границами зон с особыми условиями использования территорий, границами территорий, в отношении которых устанавливается публичный сервитут (далее - границы публичного сервитута), территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего развития, игорных зон, территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, Байкальской природной территории и ее экологических зон. Ввиду того, что границы территориальных зон пересекаются, требуется корректировки Правил землепользования и застройки (ПЗЗ).

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли решение о направлении положительных 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. № 3229/12-05/ОЖиБН-и от 21.08.2026 г).

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 24.08.2026 г. № 2487/11-14/УОКН-и).

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 21.08.2026 г. № 11532/14.1-16/МИЗО-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 31.08.2026 г. № 14604/19-12/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 о внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части изменения территориальной зоны «ЖМ» - зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) на зону «ЖИ» - зону застройки индивидуальными жилыми домами на территорию в границах формируемого земельного участка в кадастровом квартале 10:07:0040703.

Заместитель Председателя Комиссии О.В. Баксалова

Секретарь Комиссии Т.Н. Кудрявцева