

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«27» мая 2026 г.

На заседании присутствуют:

Председатель комиссии – *Гришин Г.А.* – первый заместитель главы администрации Сортавальского муниципального округа;

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. – представители 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:

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа (далее - Правила) в части установления территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0050117:3 площадью 1260 кв.м. по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, пгт. Хелюля, ул. Мюллюкюля (обращение Кяхконен М.Е. от 04.05.2026 г. № 1345/Сорт-О).

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Кяхконен М.Е. (вх. № 1345/Сорт-О от 04.05.2026 г.), выписки из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости с кадастровым номером 10:07:0050117:3 от 27.05.2026 г. № КУВИ-001/2026-72037761.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в Правила, связанные с установлением территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0050117:3 площадью 1260 кв.м. по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, пгт. Хелюля, ул. Мюллюкюля.

Согласно сведениям ЕГРН, земельный участок с кадастровым номером 10:07:0050117:3 имеет категорию земель «земли населенных

пунктов» и вид разрешенного использования «под индивидуальное жилищное строительство». Также согласно сведениям ЕГРН, земельный участок с кадастровым номером 10:07:0050117:3 расположен в границах населенного пункта «поселок городского типа Хелюля» с реестровым номером границы 10:07-4.22, в границах водоохранной зоны реки Тохма-йоки (Юляйоки, Тохма, Тохмаёки) (правый берег) с реестровым номером границы 10:07-6.312, зоне санитарной охраны поверхностного источника (второй пояс) водозабора г. Сортавала с реестровым номером границы 10:00-6.16, прибрежной защитной полосе реки Тохма-йоки (Юляйоки, Тохма, Тохмаёки) (правый берег) с реестровым номером границы 10:07-6.314.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил земельный участок с кадастровым номером 10:07:0050117:3 расположен в двух территориальных зонах: зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами и зоне «РО» - зоне озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса). В соответствии с ч.2 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением установленных федеральным законом случаев, когда границы земельных участков могут пересекать границы территориальных зон. Кроме того, расположение земельного участка с кадастровым номером 10:07:0050117:3 в двух территориальных зонах препятствует полноценному освоению земельного участка согласно его виду разрешенного использования.

Таким образом с целью приведения Правил в соответствие с действующим Земельным кодексом Российской Федерации необходимо внесение изменений в Правила, а именно установление территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0050117:3 площадью 1260 кв.м. по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, пгт. Хелюля, ул. Мюллюкюля.

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 заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (С.В. Загвозкина) о том, что органы государственной власти действуют в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов. Компетенция Министерства определена Постановлением Правительства Республики Карелия от 2 ноября 2017 года № 390-П.

В силу положений названного нормативного акта Министерство не

наделено полномочиями по подготовке заключений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования в отношении земельных участков, исх. № 6921/14.1-16/МИЗО-и от 21.05.2026 г.;

Ответ и.о. заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (В.А. Петухова) о том, что в соответствии с данными ЕГРН, обозначенный в обращении земельный участок с кадастровым номером 10:07:0050117:3 располагается за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанных земельных участков, существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального значения и их охранные зоны, а также участки недр местного значения, отсутствуют, исх. № 8874/19-12/МПРиЭ-и от 22.05.2026 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. № 1877/12-05/ОЖиБН-и от 18.05.2026 г.;

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с управлением, исх. № 1375/11-14/УОКН-и от 08.05.2026 г.

Заключение:

Рассмотрев заявленный в повестке заседания 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 положительное решение о внесении изменений в Правила.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.В. Кульман