

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«20» апреля 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»;

Леонидова Л.В. – специалист 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 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 10:10:0081513 земельного участка площадью 1500 кв.м. по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, мкр. Гидрогородок (обращение Лешковой В.В., Салтанович Н.В. от 26.03.2026 г. № 894/Сорт-О).

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Лешковой В.В., Салтанович Н.В. (вх. № 894/Сорт-О от 26.03.2026 г.), схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, копии технического паспорта на домовладение № 63 по ул. Гидрогородок, г. Сортавала, выписки из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости с кадастровым номером 10:07:0010318:121, копии кадастрового паспорта здания от 15.05.2013 г. № 777.

К рассматриваемой документации приурочены следующие письма:

- 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. № 1290/12-05/ОЖиБН-и от 02.04.2026 г.;

- начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что согласно постановлению Правительства Республики Карелия от 02 мая 2023 года № 210-П «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Сортавалы, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территории подзоны ЗРЗ-2 (участок ЗРЗ-2.27).

В соответствии со статьей 104 Земельного кодекса Российской Федерации в границах зон охраны объектов культурного наследия действуют ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества, а также использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления названных зон. Несоблюдение указанных ограничений, влечет административную ответственность.

Учитывая, что установленные правилами землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа виды разрешенного использования земельных участков в зоне «ЖИ» не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков, установленных постановлением № 210-П в подзоне ЗРЗ-2, Управление **отклоняет** представленное предложение по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, исх. № 951/11-14/УОКН-и от 02.04.2026 г.;

- 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 «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 кадастрового квартала 10:10:0081513, исх. № 4677/14.1-16/МИЗО-и от 08.04.2026 г.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в Правила, 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 10:10:0081513 земельного участка площадью 1500

кв.м. по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, мкр. Гидрогородок.

Согласно сведениям ЕГРН, испрашиваемая территория расположена в границах населенного пункта «город Сортавала» с реестровым номером границы 10:00-4.134 и зоны с особыми условиями использования территории «Второй и третий пояс зоны санитарной охраны водозабора в п. Тарулинна Сортавальского района Республики Карелия из поверхностного источника водоснабжения Ладожского озера» с реестровым номером границы 10:00-6.535.

В границах образуемого в кадастровом квартале 10:10:0081513 земельного участка расположен объект капитального строительства «жилой дом» с кадастровым номером 10:07:0010318:121, принадлежащий заявителям на праве общей долевой собственности. Согласно техническому паспорту, год завершения строительства – до 1939 г. Согласно кадастровому паспорту, год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) – 1969 г. Внесение изменений в Правила необходимы с целью оформления земельного участка под существующим объектом капитального строительства – индивидуальным жилым домом и установления для образуемого в кадастровом квартале 10:10:0081513 земельного участка вида разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1).

Согласно Постановлению Правительства Республики Карелия от 02.05.2023 г. № 210-П "Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Сортавалы, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны" образуемый в кадастровом квартале 10:10:0081513 земельный участок расположен в границах участка ЗРЗ-2.27 подзоны ЗРЗ-2 (реестровый номер границы 10:006.497) единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ). Такой вид разрешенного использования земельных участков как «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) согласно требованиям к градостроительным регламентам в границах территории подзоны ЗРЗ-2 отнесен к основным видам разрешенного использования земельных участков.

Градостроительными регламентами правил землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа (утв. Решением Совета Сортавальского муниципального округа от 20.02.2025 г. № 77, в редакции Решения Совета Сортавальского муниципального округа от 28.08.2025 г. № 150) для территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами такой вид разрешенного использования как «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) отнесен к основным видам разрешенного использования земельных участков.

На основании вышеизложенного следует, что изменение 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 10:10:0081513 земельного участка не противоречит Постановлению Правительства

Республики Карелия от 02.05.2023 г. № 210-П "Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Сортавалы, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны".

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли решение о направлении положительных рекомендаций главе администрации Сортавальского муниципального округа по рассматриваемому вопросу.

Заключение:

Рассмотрев заявленные в повестке заседания вопросы, 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 положительные решения о внесении изменений в Правила.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.В. Кульман