

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«12» сентября 2025 г.

На заседании присутствуют:

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

Назарова Л.А. - начальник отдела правового обеспечения Сортавальского муниципального округа;

Секретарь Комиссии – *Иванова А.А.* - 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 присутствует 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 по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части изменения границ территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территорию согласно приложению 1 (под существующим индивидуальным жилым домом № 101 по ул. Выборгское шоссе).

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Авдеенко И.И. (вх. № 2275/Сорт-о от 20.08.2025 г.); схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, письма Министерства имущественных и земельных отношений № 17544/12.4-21 от 27.06.2025 г.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, связанные с изменением границ территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территорию согласно приложению 1 (под существующим индивидуальным жилым домом № 101 по ул. Выборгское шоссе).

Иванова А.А.: в ходе рассмотрения заявления Авдеенко И.И. и приложенной к нему схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории выявлено возможное нарушение норм действующего законодательства, а именно: п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации: «образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам...».

Согласно представленной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории выявлено следующее:

1) Между образуемым земельным участком и земельным участком с кадастровым номером 10:07:0010314:136 имеется расстояние, которое никак заявителем не обосновано и приведет к нерациональному использованию земельных ресурсов Сортавальского округа.

2) Характерные точки н1 и н2 «вытянуты» относительно земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0010314:136, 10:07:0010314:13 и 10:07:0010314:451 что можно приравнивать к умышленному самозахвату территории.

3) Характерные точки н5 и н6 располагаются на территории земель общего пользования (на ул. Энергетиков), что в дальнейшем может являться препятствием по содержанию и капитальному ремонту элемента улично-дорожной сети.

Баксалова О.В.: Кроме того, границы и условные обозначения территориальных зон не отображены на схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории в соответствии с требованиями действующего законодательства, что препятствует определению пересечения границ территориальных зон.

Так же считаю, что расположение характерных точек н1 и н2 в представленных координатах может привести к невозможности формирования самостоятельного земельного участка на территории, государственная собственность на которые не разграничена (а именно, между домом по ул. Выборгское шоссе № 87 а и домом по ул. Выборгское шоссе № 101 имеется свободный земельный массив, в границах которого возможно сформировать самостоятельный земельный участок с одним из видом разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны «ЖИ», без нарушения требований, предусмотренных ст. 11.9 ЗК РФ).

На основании вышеизложенного, предлагаю приостановить рассмотрение заявление Авдеенко И.И. до предоставления обоснования со стороны заявителя о координатах образуемого земельного участка.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о приостановлении рассмотрения заявления Авдеенко И.И. до предоставления необходимых сведений в адрес Комиссии. После получения информации Комиссии собраться повторно для принятия окончательного решения.

К мнению Комиссии приурочены письма отсутствующих членов, не противоречащих мнению присутствующих:

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. 2704/11-14/УОКН-и от 29.08.2025 г.

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 окажут негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. № 4737/12-11/ОЖиБН-и от 28.08.2025 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 землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части изменения территориальных зон, исх. № 11836/11-15/МИЗО-и от 02.09.2025 г.

Ответ заместителя министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (Р.Р. Хусяйнова) о том, что в соответствии с данными ЕГРН, обозначенный в обращении земельный участок площадью 1500 кв.м. располагается за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанного земельного участка, существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения отсутствуют, исх. 14694/05-12/МПРиЭ-и от 08.09.2025 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 приняла решение о приостановлении рассмотрения обращения по заявлению Авдеенко И.И. в части изменения границ территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территорию под существующим индивидуальным жилым домом № 101 по ул. Выборгское шоссе (приложение 1) до предоставления необходимых сведений в адрес Комиссии. После получения информации Комиссии собраться повторно для принятия окончательного решения.

Заместитель Председателя Комиссии

О.В. Баксалова

Секретарь Комиссии

А.А. Иванова

Утверждена:
распоряжением Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия

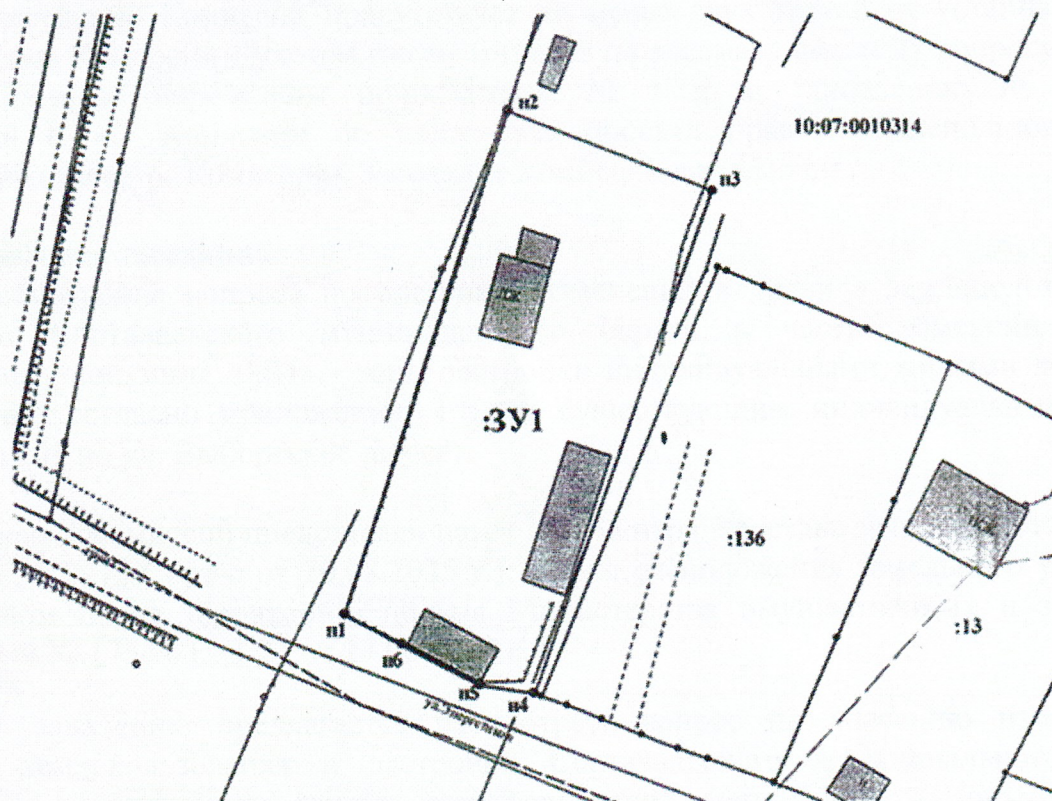
от _____ № _____

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка
Площадь земельного участка 1500 кв.м.

Система координат МСК-10

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
n1	331166.38	1327394.48
n2	331223.83	1327413.65
n3	331214.55	1327437.08
n4	331157.35	1327416.39
n5	331158.35	1327409.94
n6	331162.96	1327401.07



Система координат, МСК-10

Масштаб 1:750

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- 123 - обозначение кадастровых и существующих земельных участков
- границы кадастрового земельного участка
- и существующих земельных участков
- границы образуемого земельного участка
- номер кадастрового квартала
- 10:20:0000209
- 1
- 1
- значащий знак образуемого ЗУ
- обозначение характерных точек границ земельных участков

123 ЗУ - обозначение образуемых ЗУ

путем раздела или выдела

— границы кадастрового квартала

— границы муниципальных образований

и/или границы населенных пунктов

— границы земель общего пользования

РПТ — границы и обозначение территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории

ЗУ - обозначение образуемых ЗУ

путем перераспределения, а также

образованных из земель государственной

или муниципальной собственности

Заключение № 26

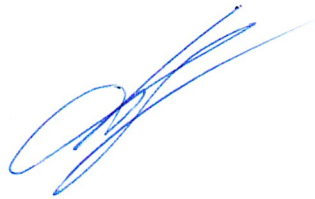
Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки

«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СОРТАВАЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА»

На основании протокола заседания Комиссии
от 12.09.2025 г.

По результатам рассмотрения повестки заседания Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) приняла решение о **приостановлении** рассмотрения обращения по заявлению Авдеенко И.И. в части изменения границ территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территорию согласно приложению 1 (под существующим индивидуальным жилым домом № 101 по ул. Выборгское шоссе) до момента предоставления заявителем необходимых сведений в адрес Комиссии.

Заместитель Председателя Комиссии



О.В. Баксалова