

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«24» октября 2025 г.

На заседании присутствуют:

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

Назарова Л.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;

Левин С.В., Яшенков В.А. – 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:

1. внесения следующих изменений в градостроительный регламент территориальной зоны «ТР» - зоны транспортной инфраструктуры:

- отнесение вида разрешенного использования земельных участков «Охрана государственной границы Российской Федерации» (код по Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0412 от 10.11.2020 г. (далее по тексту - Классификатор) 8.2) к основным видам разрешенного использования земельных участков;

- установление предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства для вида разрешенного использования земельных участков «Охрана государственной границы Российской Федерации» (код 8.2): минимальные отступы от границ земельных участков для размещения зданий и сооружений от границы земельного участка со стороны улицы (красной линии) – 0 метров, минимальные отступы от границ земельных участков для размещения зданий и сооружений от границы земельного участка со стороны соседнего участка, переулка, проезда – 0 метров (обращение Санкт-Петербургского филиала ФГКУ Росгранстрой от 29.09.2025 г. № 5664/Сорт);

2. изменения границы территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки

индивидуальными жилыми домами в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0040704 земельного участка под многоквартирным жилым домом № 24 по ул. Центральная в п. Заозерный (обращение Рыловой И.Г. от 01.10.2025 г. № 2763/Сорт-О);

3. Разное: По инициативе главы Сортавальского округа с целью реализации социального проекта на территории округа, а также в связи с возникшей необходимостью предлагается внести корректировки в Правила в части изменения территориальной зоны «Ж1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территориальную зону «ОД1» - зону делового, общественного и коммерческого назначения на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030406:189 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Пуйккола.

По первому вопросу:

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части внесения изменений в градостроительный регламент территориальной зоны «ТР» - зоны транспортной инфраструктуры:

- отнесение вида разрешенного использования земельных участков «Охрана государственной границы Российской Федерации» (код по Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0412 от 10.11.2020 г. (далее по тексту - Классификатор) 8.2) к основным видам разрешенного использования земельных участков;

- установление предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства для вида разрешенного использования земельных участков «Охрана государственной границы Российской Федерации» (код 8.2): минимальные отступы от границ земельных участков для размещения зданий и сооружений от границы земельного участка со стороны улицы (красной линии) – 0 метров, минимальные отступы от границ земельных участков для размещения зданий и сооружений от границы земельного участка со стороны соседнего участка, переулка, проезда – 0 метров.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Санкт-Петербургского филиала ФГКУ Росгранстрой, (вх. № 5664/Сорт от 29.09.2025 г.).

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, связанный с внесением изменений в градостроительный регламент территориальной зоны «ТР» - зоны транспортной инфраструктуры:

- отнесение вида разрешенного использования земельных участков «Охрана государственной границы Российской Федерации» (код по Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0412 от 10.11.2020 г. (далее по тексту -

Классификатор) 8.2) к основным видам разрешенного использования земельных участков;

- установление предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства для вида разрешенного использования земельных участков «Охрана государственной границы Российской Федерации» (код 8.2): минимальные отступы от границ земельных участков для размещения зданий и сооружений от границы земельного участка со стороны улицы (красной линии) – 0 метров, минимальные отступы от границ земельных участков для размещения зданий и сооружений от границы земельного участка со стороны соседнего участка, переулка, проезда – 0 метров.

В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.07.2022 г. № 1973-р пункты пропуска через государственную границу Российской Федерации (автомобильные, железнодорожные, воздушные, морские) внесены в перечень объектов инфраструктуры, в отношении которых применяются особенности, установленные Федеральным законом «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», за исключением объектов инфраструктуры, необходимых для модернизации, расширения и увеличения пропускной способности Байкало-Амурской и Транссибирской железнодорожных магистралей, утвержденных распоряжением Правительства Российской Федерации от 07.09.2020 г. № 2278-р, в отношении которых применяются особенности, установленные Федеральным законом от 31.07.2020 г. №254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 31.07.2020 г. № 254-ФЗ).

Согласно п. 1 ст. 3 Федерального закона от 31.07.2020 г. № 254-ФЗ отсутствие в утвержденных документах территориального планирования сведений о размещении объектов инфраструктуры не является препятствием для подготовки и утверждения документации по планировке территории таких объектов инфраструктуры.

Документация по планировке территории по объекту федерального значения «Реконструкция автомобильного пункта пропуска через государственную границу Российской Федерации Вяртсиля, Республика Карелия» в рамках Федерального закона от 31.07.2020 г. № 254-ФЗ согласована Правительством Республики Карелия письмом от 04.03.2024 г. № 2143/02-15Аи (далее – Документация по планировке территории).

Документация по планировке территории утверждена распоряжением Министерства транспорта Российской Федерации от 17.04.2024 г. № ВИ-88-р, о чем администрация Сортавальского муниципального округа уведомлена письмом от 22.04.2024 г. № ТХ-2622/12.

Согласно Документации по планировке территории в границах зоны планируемого размещения АПП Вяртсиля предусматривается установление территориальной зоны (в которой основным видом разрешенного использования

земельных участков установлен такой вид разрешенного использования как «Охрана государственной границы Российской Федерации» (код 8.2)), а так же градостроительного регламента к ней в части установления предельных параметров земельных участков с видом разрешенного использования «Охрана государственной границы Российской Федерации» (код 8.2), а также отступа от границ земельного участка – 0 м.

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. № 5581/12-11/ОЖиБН-и от 16.10.2025 г.

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что вопрос внесения изменений для территориальной зоны «ТР» - зоны транспортной инфраструктуры, в части отнесения вида разрешенного использования земельных участков «охрана государственной границы Российской Федерации (код 8.2) к основным видам, и установление предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства для данного вида разрешенного использования земельных участков не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 3285/11-14/УОКН-и от 20.10.2025 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, в части изменений территориальной зоны «ТР» - зоны транспортной инфраструктуры, исх. № 14219/14.1-16/МИЗО-и от 17.10.2025 г.

Ответ и.о. заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (В.А. Петухова) о том, что ввиду отсутствия схемы расположения, координат угловых поворотных точек и (или) кадастрового номера земельного участка или территории, а также кадастровых номеров смежных с ней земельных участков, наименований населенных пунктов или иных ориентиров, подготовить заключение о принадлежности к землям лесного фонда не представляется возможным, исх. № 17426/05-12/МПРиЭ-и от 21.10.2025 г.

По второму вопросу:

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части изменения границы территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами

в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0040704 земельного участка под многоквартирным жилым домом № 24 по ул. Центральная в п. Заозерный.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Рыловой И.Г. (вх. № 2763/Сорт-О от 01.10.2025 г.), чертежа земельных участков и их частей, протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, п. Заозерный, ул. Центральная, д. 24 от 02.09.2025 г.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, связанный с изменением границы территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0040704 земельного участка под многоквартирным жилым домом № 24 по ул. Центральная в п. Заозерный.

В настоящее время граница территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами пересекает здание многоквартирного дома по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, п. Заозерный, ул. Центральная, д. 24, что препятствует формированию земельного участка под указанным многоквартирным домом и дальнейшему постановлению земельного участка на государственный кадастровый учет.

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 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. № 5586/12-11/ОЖиБН-и от 16.10.2025 г.

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что вопрос изменений границы территориальной зоны «ЖИ» в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0040704 земельного участка под многоквартирным домом № 24 по ул. Центральная в п. Заозерный, не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 3286/11-14/УОКН-и от 20.10.2025 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, в части изменения границы территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах образуемого в

кадастровом квартале 10:07:0040704 земельного участка, исх. № 14376/14.1-16/МИЗО-и от 22.10.2025 г.

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (Р.Р. Хусьянова) о том, что в границах вышеуказанного земельного участка, существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории, регионального и местного значения, а также их охранные зоны, отсутствуют, исх. № 17503/05-12/МПРиЭ-и от 22.10.2025 г.

Разное:

По инициативе главы Сортавальского округа с целью реализации социального проекта на территории округа, а также в связи с возникшей необходимостью рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части изменения территориальной зоны «Ж1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территориальную зону «ОД1» - зону делового, общественного и коммерческого назначения на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030406:189 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Пуйккола.

Комиссия считает необходимым принять положительное решение по рассмотренному 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 землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа с учётом вышеизложенных рекомендаций Комиссии.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.В. Кульман