

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«17» июля 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»;

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., Ильин В.В., Левин С.В. – 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. установления территориальной зоны «РН» - зоны рекреационного назначения на территорию в границах образуемого в кадастровых кварталах 10:07:0010307 и 10:07:0010316 земельного участка (обращение ФГБУ «Ладожские шхеры» от 25.06.2026 г. № 3551/Сорт);

2. изменения территориальной зоны «СХ1» - зоны сельскохозяйственного использования на зону «Р2» - зону объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0042803 земельного участка площадью 2940 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ (обращение Степкина А.Д. от 29.04.2026 г. № 1312/Сорт-О);

3. установления территориальной зоны «РН» - зоны рекреационного назначения на территорию в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0062208:358, 10:07:0062208:359, 10:07:0062208:360, 10:07:0062208:361, 10:07:0062208:362, 10:07:0062208:363, 10:07:0062208:364, 10:07:0062208:365, 10:07:0062208:366 по адресу: Республика Карелия,

Сортавальский муниципальный округ (обращение Шмаковой Л.А., Шановой Е.С., Иванова Д.А. от 17.07.2026 г. № 2326/С-о).

По первому вопросу:

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части установления территориальной зоны «РН» - зоны рекреационного назначения на территорию в границах образуемого в кадастровых кварталах 10:07:0010307 и 10:07:0010316 земельного участка площадью 4104 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Солнечная.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от ФГБУ «Ладожские шхеры» (вх. № 3551/Сорт от 25.06.2026 г.), схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в Правила, связанный с установлением территориальной зоны «РН» - зоны рекреационного назначения на территорию в границах образуемого в кадастровых кварталах 10:07:0010307 и 10:07:0010316 земельного участка площадью 4104 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Солнечная.

Согласно сведениям ЕГРН, испрашиваемая территория расположена в границах населенного пункта «город Сортавала» с реестровым номером границы 10:07-4.134 и в границах следующих зон с особыми условиями использования территории:

- «Прибрежная защитная полоса озера Ляппя-ярви» с реестровым номером границы 10:00-6.264;
- «Водоохранная зона озера Ляппя-ярви» с реестровым номером границы 10:00-6.263;
- «Единая зона охраняемого природного ландшафта (Подзона ЗОЛ-2)» (участок ЗОЛ-2.11) с реестровым номером границы 10:00-6.496;
- «Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (Подзона ЗРЗ-2)» (участок 2.12) с реестровым номером границы 10:00-6.497.

В адрес Комиссии представлена позиция Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия, являющегося членом настоящей Комиссии, согласно которой решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части установления территориальной зоны «РН» - зоны рекреационного назначения на территорию в границах образуемого в кадастровых кварталах 10:07:0010307 и 10:07:0010316 земельного участка должно приниматься с учетом требований к градостроительным регламентам, установленных приложением 2 к 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" (далее

– Постановление № 210-П).

Большая часть образуемого в кадастровых кварталах 10:07:0010307 и 10:07:0010316 земельного участка расположена в границах ЗОЛ-2.11, для которой согласно приложению 2 к Постановлению № 210-П установлены виды разрешенного использования, не предусматривающие возведение объектов капитального строительства (за исключением объектов инженерно – технического обеспечения). Таким образом режим использования зоны охраняемого природного ландшафта противоречит градостроительному регулированию, установленному для территориальной зоны «РН» - зоны рекреационного назначения, основными видами разрешенного использования которой предусматривают размещение объектов капитального строительства в сфере туризма и рекреации.

По результатам анализа картографических материалов действующих документов градостроительного зонирования Сортавальского муниципального округа установлено, что образуемый в кадастровых кварталах 10:07:0010307 и 10:07:0010316 земельный участок расположен на территории, на которую согласно п. 2 ч. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется (в границах территории общего пользования).

Таким образом установленное действующими документами градостроительное зонирование рассматриваемой территории в большей мере соответствует ограничениям, установленным Постановлением № 210-П, а также фактическому использованию прибрежной территории.

С учетом вышеизложенного оснований для внесения изменений в действующие документы градостроительного зонирования Комиссией не усмотрено.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли решение о направлении отрицательных 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 у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросам внесения изменений в Правила в части установления территориальной зоны «РН» - зоны рекреационного назначения на территорию в границах образуемого в кадастровых кварталах 10:07:0010307 и 10:07:0010316 земельного участка, исх. № 9123/14.1-16/МИЗО-и от 03.07.2026 г.

Ответ и.о. заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (В.А. Петухова) о том, что испрашиваемый земельный участок площадью 4104 кв.м. в соответствии с материалами лесоустройства и сведениями о границе с реестровым номером 10:00-15.2, расположен за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанного земельного участка, существующие и планируемые к созданию особо охраняемые

природные территории регионального и местного значения, а также участки недр местного значения, а также их охранные зоны, отсутствуют, исх. № 11562/19-12/МПРиЭ-и от 06.07.2026 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. № 2745/12-05/ОЖиБН-и от 17.07.2026 г.

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что в соответствии с постановлением Правительства Республики Карелия от 2 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 данной зоны» (далее – постановление № 210-П), образуемый в кадастровых кварталах 10:07:0010307 и 10:07:0010316 земельный участок расположен в границах территории подзоны ЗОЛ-2 (участок ЗОЛ – 2.11) и ЗРЗ-2 (участок ЗРЗ-2.12, относительно точек 3,4,5), согласно представленной схеме. Отмечаем, что основные виды разрешенного использования земельных участков, установленные постановлением № 210-П в подзоне ЗОЛ-2: площадки для занятий спортом (код 5.1.3), причалы для маломерных судов (код 5.4). Решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального округа, в части установления территориальной зоны «РН», должно приниматься с учетом требований к градостроительным регламентам, установленных приложением 2 к постановлению №210-П, исх. № 2013/11-14/УОКН-и от 03.07.2026 г.

По второму вопросу:

Повторное рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части изменения территориальной зоны «СХ1» - зоны сельскохозяйственного использования на зону «Р2» - зону объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0042803 земельного участка площадью 2940 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ (обращение Степкина А.Д. от 29.04.2026 г. № 1312/Сорт-О).

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Степкина А.Д. (вх. от 29.04.2026 г. № 1312/Сорт-О), сводного заключения Правительства Республики Карелия по проекту документа территориального планирования и материалам по его обоснованию «Генеральный план применительно к части территории Сортавальского муниципального округа», схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил образуемый в кадастровом квартале 10:07:0042803 земельный участок расположен на землях лесного фонда.

Решением Совета Сортавальского муниципального округа от 28.05.2026 г. № 194 «Об утверждении генерального плана для части территории Сортавальского муниципального округа» утвержден генеральный план для земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042803:536, 10:07:0042803:537, 10:07:0042803:7, 10:07:0042803:520, 10:07:0042803:541 и части кадастрового квартала 10:07:0042803. Согласно карты функциональных зон вышеуказанного Генерального плана образуемый в кадастровом квартале 10:07:0042803 земельный участок расположен в функциональной зоне – зоне рекреационного назначения.

В соответствии с п.2 ч.1 ст.34 Градостроительного кодекса Российской Федерации при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, генеральным планом муниципального округа, генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района.

Также в адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступил ответ от ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз»» от 26.06.2026 г. № 1567 о том, что объекты государственных мелиоративных систем и отдельно расположенные гидротехнические сооружения государственной собственности, переданные в управление Учреждения, а также мелиорированные земли, закрепленные на праве постоянного бессрочного пользования за учреждением в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042803:536, 10:07:0042803:537, 10:07:0042803:7, 10:07:0042803:520, 10:07:0042803:541 и части кадастрового квартала 10:07:0042803, площадью 2940 кв.м., отсутствуют. Земельные участки не располагаются на территории мелиорированных земель сельскохозяйственного назначения.

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 Министерство не является компетентным органом государственной власти в вопросах внесения изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, исх. № 6551/11-15/МИЗО-и от 14.05.2026 г.

Ответ и.о. заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (В.А. Петухова) о том, что в соответствии с данными ЕГРН и прилагаемой схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории, обозначенный в обращении земельный участок площадью 2940 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, а также участки недр местного значения, отсутствуют, исх. № 8329/19-12/МПРиЭ-и от 15.05.2026 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. № 1345/11-14/УОКН-и от 06.05.2026 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. № 1822/12-05/ОЖиБН-и от 08.05.2026 г.

По третьему вопросу:

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части установления территориальной зоны «РН» - зоны рекреационного назначения на территорию в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0062208:358, 10:07:0062208:359, 10:07:0062208:360, 10:07:0062208:361, 10:07:0062208:362, 10:07:0062208:363, 10:07:0062208:364, 10:07:0062208:365, 10:07:0062208:366 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ (обращение Шмаковой Л.А., Шановой Е.С., Иванова Д.А. от 17.07.2026 г. № 2326/С-о).

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Шмаковой Л.А., Шановой Е.С., Иванова Д.А. от 17.07.2026 г. № 2326/С-о, выписок ЕГРН на земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0062208:358, 10:07:0062208:359, 10:07:0062208:360, 10:07:0062208:361, 10:07:0062208:362, 10:07:0062208:363, 10:07:0062208:364, 10:07:0062208:365, 10:07:0062208:366, копии Заключения «О наличии/отсутствии мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0062208:358, 10:07:0062208:359, 10:07:0062208:360, 10:07:0062208:361, 10:07:0062208:362, 10:07:0062208:363, 10:07:0062208:364, 10:07:0062208:365, 10:07:0062208:366» ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» от 21.04.2026 г. № 915.

Согласно сведениям ЕГРН земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0062208:358, 10:07:0062208:359, 10:07:0062208:360, 10:07:0062208:361, 10:07:0062208:362, 10:07:0062208:365 расположены/частично расположены в границах следующих зон с особыми условиями использования территории:

– «Часть прибрежной защитной полосы Ладожского озера в границах Сортавальского района» с реестровым номером границы 10:00-6.262;

– «Часть водоохранной зоны Ладожского озера в границах Сортавальского района» с реестровым номером границы 10:00-6.261.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0062208:358, 10:07:0062208:359, 10:07:0062208:360, 10:07:0062208:361, 10:07:0062208:362, 10:07:0062208:363, 10:07:0062208:364, 10:07:0062208:365, 10:07:0062208:366 расположены в территориальной зоне «СХ» - зоне сельскохозяйственного использования.

Решением Совета Сортавальского муниципального округа от 16.07.2026 г. № 213 «Об утверждении генерального плана для части территории Сортавальского муниципального округа (в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0062208:358, 10:07:0062208:359, 10:07:0062208:360, 10:07:0062208:361, 10:07:0062208:362, 10:07:0062208:363, 10:07:0062208:364, 10:07:0062208:365, 10:07:0062208:366) утвержден генеральный план для земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0062208:358, 10:07:0062208:359, 10:07:0062208:360, 10:07:0062208:361, 10:07:0062208:362, 10:07:0062208:363, 10:07:0062208:364, 10:07:0062208:365, 10:07:0062208:366. Согласно карты функциональных зон вышеуказанного Генерального плана земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0062208:358, 10:07:0062208:359, 10:07:0062208:360, 10:07:0062208:361, 10:07:0062208:362, 10:07:0062208:363, 10:07:0062208:364, 10:07:0062208:365, 10:07:0062208:366 расположены в функциональной зоне – зоне рекреационного назначения.

В соответствии с п.2 ч.1 ст.34 Градостроительного кодекса Российской Федерации при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, генеральным планом муниципального округа, генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района.

В Заключении ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» «О наличии/отсутствии мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0062208:358, 10:07:0062208:359, 10:07:0062208:360, 10:07:0062208:361, 10:07:0062208:362, 10:07:0062208:363, 10:07:0062208:364, 10:07:0062208:365, 10:07:0062208:366» указано следующее:

«Объекты государственных мелиоративных систем и отдельно расположенные гидротехнические сооружения государственной собственности, переданные в оперативное управление ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз», в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0062208:358, 10:07:0062208:359, 10:07:0062208:360, 10:07:0062208:361, 10:07:0062208:362, 10:07:0062208:363, 10:07:0062208:364, 10:07:0062208:365, 10:07:0062208:366 отсутствуют.

Земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0062208:358, 10:07:0062208:359, 10:07:0062208:360, 10:07:0062208:361, 10:07:0062208:362, 10:07:0062208:363, 10:07:0062208:364, 10:07:0062208:365, 10:07:0062208:366

не располагаются в границах мелиорированных земель сельскохозяйственного назначения.»

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:

1. **положительные** решения о внесении изменений в Правила в части:

— изменения территориальной зоны «СХ1» - зоны сельскохозяйственного использования на зону «Р2» - зону объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0042803 земельного участка площадью 2940 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ;

— установления территориальной зоны «РН» - зоны рекреационного назначения на территорию в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0062208:358, 10:07:0062208:359, 10:07:0062208:360, 10:07:0062208:361, 10:07:0062208:362, 10:07:0062208:363, 10:07:0062208:364, 10:07:0062208:365, 10:07:0062208:366 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ;

2. **отрицательное** решение о внесении изменений в Правила в части установления территориальной зоны «РН» - зоны рекреационного назначения на территорию в границах образуемого в кадастровых кварталах 10:07:0010307 и 10:07:0010316 земельного участка площадью 4104 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Солнечная.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.В. Кульман

