

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«10» 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»;

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;

Ильин В.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 изменения территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «РО» - зону озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на территорию в границах кадастрового квартала 10:07:0060402 (обращение Громкова В.Ф. от 17.03.2026 г. № 774/Сорт-О).

Разное:

По инициативе главы Сортавальского муниципального округа, в рамках ст. 16 Федерального закона от 12.01.1995 г. № 5-ФЗ «О ветеранах», закона Республики Карелия от 02.05.2024 г. № 2946-ЗРК «О преобразовании

всех поселений, входящих в состав Сортавальского муниципального района, путем их объединения и наделении вновь образованного муниципального образования статусом муниципального округа», с целью реализации социальных и инвестиционных проектов на территории округа, предлагаются следующие корректировки в Правила:

1. отображение территории общего пользования в северо-западной части кадастрового квартала 10:07:0040702 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Заозерный;

2. уточнение перечня видов разрешенного использования земельных участков, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства и параметров разрешенного строительства для зоны «ЖМ» - зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) и зоны «Ж2» - зоны застройки малоэтажными жилыми домами, зоны «ЖС» - зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) и зоны «ЖЗ» - зоны застройки среднеэтажными жилыми домами в рамках приведения ранее утвержденных Правил Хаапалампинского сельского поселения, Сортавальского городского поселения, Кааламского сельского поселения и Вяртсильского городского поселения к единому виду;

3. отображение территориальной зоны «РО» - зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) в границах кадастрового квартала 10:07:0010211 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Дружбы Народов/ул. Карельская;

4. корректировка территориальной зоны «ТР» - зоны транспортной инфраструктуры в границах населенного пункта п. Кирьявалахти;

5. принятие решения о разработке документов градостроительного зонирования Сортавальского муниципального округа.

Повестка заседания:

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части изменения территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «РО» - зону озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на территорию в границах кадастрового квартала 10:07:0060402 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Мейери.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Громкова В.Ф. (вх. № 774/Сорт-О от 17.03.2026 г.).

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в Правила, связанный с изменением территориальной зоны «ЖИ»

- зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «РО» - зону озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на территорию в границах земельного кадастрового квартала 10:07:0060402 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Мейери.

Согласно сведениям ЕГРН, испрашиваемая территория расположена в границах водоохранной зоны Ладожского озера (с реестровым номером границы 10:00-6.261) и в границах прибрежной защитной полосы Ладожского озера (с реестровым номером границы 10:00-6.262). Также испрашиваемая территория граничит с земельным участком с кадастровым номером 10:07:0060402:168, имеющим вид разрешенного использования «коммунальное обслуживание». На земельном участке с кадастровым номером 10:07:0060402:168 расположен объект коммунальной инфраструктуры «Здание станции первого подъема п. Мейери».

Баксалова О.В.: При внесении изменений в Правила в части изменения территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «РО» - зону озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на территорию в границах кадастрового квартала 10:07:0060402 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Мейери следует учесть утвержденные Министерством имущественных и земельных отношений Республики Карелия схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории и письма-ответы администрации Сортавальского муниципального округа о невозможности формирования на рассматриваемой территории самостоятельных земельных участков ввиду отсутствия доступа к таким земельным участкам в границах кадастрового квартала 10:07:0060402.

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. № 1165/12-05/ОЖиБН-и от 26.03.2026 г.

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 888/11-14/УОКН-и от 26.03.2026 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 территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «РО» - зону озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на территорию в границах кадастрового квартала 10:07:0060402, исх. № 4397/14.1-16/МИЗО-и от 03.04.2026 г.

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (Р.Р. Хусьянова) о том, что в соответствии с данными ЕГРН обозначенная в обращении территория в границах кадастрового квартала 10:07:0060402 располагается за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанной территории существующие особо охраняемые природные территории регионального значения отсутствуют, исх. № 5025/19-12/МПРиЭ-и от 26.03.2026 г.

Разное:

По инициативе главы Сортавальского муниципального округа в рамках ст. 16 Федерального закона от 12.01.1995 г. № 5-ФЗ «О ветеранах», закона Республики Карелия от 02.05.2024 г. № 2946-ЗРК «О преобразовании всех поселений, входящих в состав Сортавальского муниципального района, путем их объединения и наделении вновь образованного муниципального образования статусом муниципального округа», с целью реализации социальных и инвестиционных проектов на территории округа, предлагаются следующие корректировки в Правила:

1. отображение территории общего пользования в северо-западной части кадастрового квартала 10:07:0040702 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Заозерный в целях соблюдения прав и интересов льготной граждан (ветеранов боевых действий) в рамках Федерального закона от 12.01.1995 г. № 5-ФЗ «О ветеранах» и на основании поступивших в адрес администрации Сортавальского муниципального округа обращений от правообладателей земельных участков вышеуказанного кадастрового квартала;

2. уточнение перечня видов разрешенного использования земельных участков, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства и параметров разрешенного

строительства для зоны «ЖМ» - зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) и зоны «Ж2» - зоны застройки малоэтажными жилыми домами, зоны «ЖС» - зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) и зоны «Ж3» - зоны застройки среднеэтажными жилыми домами в рамках приведения ранее утвержденных Правил Хаапалампинского сельского поселения, Сортавальского городского поселения, Кааламского сельского поселения и Вяртсильского городского поселения к единому виду;

3. отображение территориальной зоны «РО» - зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) в границах кадастрового квартала 10:07:0010211 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Дружбы Народов/ул. Карельская в целях создания парковой зоны с оборудованными местами отдыха для населения.

В ходе аналитической работы Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки установлено следующее. Распоряжением Председателя Правительства Республики Карелия от 05.09.1996 г. № 518-р зеленый массив в границах кадастрового квартала 10:07:0010211 ранее был отнесен к зоне охраны природного ландшафта. Специалистами МУ «Архитектура и градостроительство г. Сортавала» 06.04.2026 г. был осуществлен осмотр земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010211:21 и прилегающей территории. При натурном обследовании выявлено, что вышеуказанная территория представляет собой парковую зону с многолетними деревьями ценных хвойных пород (сосновый лес). В соответствии с требованиями, установленными пунктом 4.14 приказа МЧС России от 15.06.2022 г. № 610 «Об утверждении изменения № 3 к своду правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»» противопожарные расстояния до границ лесных насаждений от зданий, сооружений городских населенных пунктов в зонах индивидуальной и малоэтажной жилой застройки должны составлять не менее 30 м., что не представляется возможным в границах вышеуказанной территории;

4. корректировка территориальной зоны «ТР» - зоны транспортной инфраструктуры в границах населенного пункта п. Кирьявалахти.

Иванова А.А.: В связи с утверждением генерального плана для населенного пункта Кирьявалахти (Решение Совета Сортавальского муниципального округа № 114 от 30.04.2025 г.) и корректного внесения сведений о границах населенного пункта п. Кирьявалахти в сведения Единого государственного реестра недвижимости имеется необходимость в

корректировке территориальной зоны транспортной инфраструктуры (реестровый номер 10:07-7.179);

5. принятие решения о разработке документов градостроительного зонирования Сортавальского муниципального округа на основании п. 26 ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и в связи с преобразованием всех входящих в состав Сортавальского муниципального района поселений (Сортавальское городское поселение, Вяртсильское городское поселение, Хаапалампинское сельское поселение, Кааламское сельское поселение) в Сортавальский муниципальный округ согласно закону Республики Карелия от 02.05.2024 г. № 2946-ЗРК.

Комиссия считает необходимым принять положительное решение по всем рассмотренным вопросам.

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

