

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«14» ноября 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., 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:

1. изменения территориальной зоны «Р1» - зоны природного ландшафта на зону «Р2» - зону объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042801:307 (обращение Зимина М.Ю. и ООО «УК Дефанс» от 23.10.2025 г. № 6233/Сорт);

2. изменения территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «РО» - зону озелененных территорий общего пользования на территорию в границах кадастрового квартала 10:07:0041001 (обращение Пипко А.А. от 29.10.2025 г. № 3015/Сорт-О).

По первому вопросу:

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части изменения территориальной зоны «Р1» - зоны природного ландшафта на зону «Р2» - зону объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042801:307.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Зимина М.Ю. и ООО «УК Дефанс» (вх. № 5664/Сорт от 29.09.2025 г.), выписки из ЕГРН от 14.11.2025 г. № КУВИ-001/2025-208819998.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в Правила, связанный с изменением территориальной зоны «Р1» - зоны природного ландшафта на зону «Р2» - зону объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042801:307.

В настоящее время земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042801:307 имеет основной вид использования – для сельскохозяйственных целей и условно разрешенный вид использования – отдых (рекреация). С целью установления такого вида разрешенного использования как «Отдых (рекреация)» (код 5.0) основным видом разрешенного использования для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042801:307 необходимо изменение территориальной зоны «Р1» - зоны природного ландшафта на зону «Р2» - зону объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042801:307.

Заявленные изменения не противоречат документам территориального планирования округа, а также соответствуют решению о создании особо охраняемых территорий местного значения рекреационного назначения согласно постановлению главы Сортавальского муниципального округа от 17.07.2025 г. № 48 «Об отнесении земель к землям особо охраняемых территорий местного значения».

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. № 5754/12-11/ОЖиБН-и от 30.10.2025 г.

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что вопрос изменения территориальной зоны «Р1» - зоны природного ландшафта на зону «Р2» - зону объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042801:307 не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 3438/11-14/УОКН-и от 30.10.2025 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 территориальной зоны «Р1» на зону «Р2» на

территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042801:307, исх. № 14872/14.1-16/МИЗО-и от 30.10.2025 г.

Ответ и.о. заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (Н.В. Бедоева) о том, что в границах вышеуказанного земельного участка месторождения общераспространенных полезных ископаемых, учтенные Государственным балансом общераспространенных полезных ископаемых Республики Карелия, а также участки недр местного значения, предоставленные в пользование по состоянию на 30.10.2025 г., отсутствуют, однако площадь испрашиваемого земельного участка пересекает лицензию ПТЗ 013297 КП (ООО «Алмазная долина», геологическое изучение на алмазы, федеральная компетенция), исх. № 18710/14-19/МПРиЭ-и от 29.10.2025 г.

Ответ управляющего территорией отдела по управлению территорией и муниципальному хозяйству администрации Сортавальского муниципального округа (С.В. Левина) о согласовании внесения изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042801:307, исх. № 112 от 29.10.2025 г.

По второму вопросу:

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 на территорию в границах кадастрового квартала 10:07:0041001.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Пипко А.А. (вх. № 3015/Сорт-О от 29.10.2025 г.), схемы расположения земельного участка.

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 на территорию в границах кадастрового квартала 10:07:0041001.

Согласно информации, указанной в заявлении Пипко А.А., изменение территориальной зоны необходимо «по причине отсутствия доступа к территории, её расположения в береговой полосе водного объекта, невозможности размещения объектов ввиду перепада высот».

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. № 5838/12-11/ОЖиБН-и от 06.11.2025 г.

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что вопрос изменения территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «РО» - зону озелененных территорий общего пользования на территорию в границах кадастрового квартала 10:07:0041001 (согласно прилагаемой схеме) не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 3475/11-14/УОКН-и от 05.11.2025 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 территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «РО» - зону озелененных территорий общего пользования на территорию в границах кадастрового квартала 10:07:0041001, исх. № 15146/14.1-16/МИЗО-и от 07.11.2025 г.

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (Р.Р. Хусьянова) о том, что в границах проектируемого объекта месторождения общераспространенных полезных ископаемых, учтенные Государственным балансом общераспространенных полезных ископаемых Республики Карелия по состоянию на 07.11.2025 г., отсутствуют, исх. № 18833/14-19/МПРиЭ-и от 12.11.2025 г.

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 с учётом вышеизложенных рекомендаций.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.В. Кульман