

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«25» июня 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;

Левин С.В., Вельев Д.Л. – 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 «Ж1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территориальную зону «П1.5» зону объектов V-класса санитарной опасности на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0030601 земельного участка (обращение Шардыко Д.Ю. (Густ А.В. по доверенности) от 01.06.2026 г. № 1707/Сорт-О);

2. установления территориальной зоны «СХ1» - зоны сельскохозяйственного использования на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042802:523 (обращение Кудряшовой Е.А. от 02.06.2026 г. № 1717/Сорт-О);

3. установления территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территорию, прилегающую к земельному участку с кадастровым номером 10:07:0010317:363, в границах кадастрового квартала 10:07:0010317 (обращение Ишеева Е.С., от 03.06.2026 г. № 1732/Сорт-О).

По первому вопросу:



Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части изменения территориальной зоны «Ж1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территориальную зону «П1.5» зону объектов V-класса санитарной опасности на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0030601 земельного участка площадью 755 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Кааламо, ул. Центральная.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Шардыко Д.Ю. (Густ А.В. по доверенности) (вх. № 1707/Сорт-О от 01.06.2026 г.), схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории 10:07:0030607, выписки из ЕГРН для здания с кадастровым номером 10:07:0000000:1616, копии доверенности № 10 АА 1302274 от 14.01.2026 г.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в Правила, связанный с изменением территориальной зоны «Ж1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территориальную зону «П1.5» зону объектов V-класса санитарной опасности на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0030601 земельного участка площадью 755 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Кааламо, ул. Центральная.

Согласно сведениям ЕГРН, испрашиваемая территория расположена в границах населенного пункта «поселок Кааламо» с реестровым номером границы 10:07-4.6.

В границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0030601 земельного участка расположен объект капитального строительства «здание склада» с кадастровым номером 10:07:0000000:1616, принадлежащий заявителю на праве собственности. Согласно сведениям ЕГРН год завершения строительства нежилого здания склада – 2004 год.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил образуемый в кадастровом квартале 10:07:0030601 земельный участок расположен территориальной зоне «Ж1» - зоне застройки индивидуальными жилыми. Перечнем видов разрешенного использования градостроительных регламентов вышеуказанной территориальной зоны такой вид разрешенного использования как «склад» (код 6.9) не предусмотрен.

Внесение изменений в Правила необходимо с целью оформления земельного участка под существующим объектом капитального строительства – зданием склада и установления для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0030601 земельного участка вида разрешенного использования «склад» (код 6.9).

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 у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросам внесения изменений в Правила в части изменения территориальной зоны «Ж-1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территориальную зону «П1.5» - зону объектов V-класса санитарной опасности на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0030601 земельного участка, исх. № 8007/14.1-16/МИЗО-и от 09.06.2026 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 755 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. № 10408/19-12/МПРиЭ-и от 17.06.2026 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. № 2211/12-05/ОЖиБН-и от 09.06.2026 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. № 1729/11-14/УОКН-и от 08.06.2026 г.

По второму вопросу:

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части установления территориальной зоны «СХ1» - зоны сельскохозяйственного использования на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042802:523 площадью 23 558 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Рюттю.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Кудряшовой Е.А. (вх. № 1717/Сорт-О от 02.06.2026 г.), выписки из ЕГРН от 25.06.2026 г. № КУВИ-001/2026-85948273.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в Правила, связанный с установлением территориальной зоны «СХ1» - зоны сельскохозяйственного использования на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042802:523 площадью 23 558 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Рюттю.

Согласно сведениям ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042802:523 имеет категорию земель «земли сельскохозяйственного назначения» и вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного использования». Также испрашиваемая территория расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории «Прибрежная защитная полоса реки Тохма-Йоки (Юляйоки, Тохма, Тохмаёки) (правый берег)» с реестровым номером границы 10:07-6.314 и в границах зоны с особыми условиями использования территории «Водоохранная зона реки Тохма-йоки (Юляйоки, Тохма, Тохмаёки) с реестровым номером границы 10:07-6.312.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042802:523 отнесен к землям лесного фонда.

В соответствии со ст. 2 закона Республики Карелия от 25.03.2009 г. № 1277-ЗРК «Об особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодьях на территории Республики Карелия» использование в других целях особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, включенных в перечень земель, утверждаемый Правительством Республики Карелия, не допускается. В состав Перечня земель особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Карелия, использование которых в других целях не допускается (утвержден распоряжением Правительства Республики Карелия от 16.07.2009 г. № 271 р-П) входят в том числе:

- пашни, залежи, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями, находящиеся у граждан и юридических лиц на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования, аренды, кадастровая стоимость которых превышает средний уровень кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по муниципальному району (городскому округу) более чем на 10 процентов;

- пашни, залежи, сенокосы и пастбища осушенные, находящиеся у граждан и юридических лиц на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования, аренды.

В адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступил ответ от ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» (исх. № 1-34/281 от. 16.06.2026 г.), содержащий информацию о том, что земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042802:523 отнесен к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование», группе 1.1, код расчета вида использования 01:000 «Сельскохозяйственное использование» (кадастровый номер – 10:07:0042802:523, удельный показатель кадастровой стоимости – 2,00 руб./кв.м.) Средний удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного использования в Сортавальском муниципальном округе для кадастрового квартала 10:07:0042802 составляет 1,96 руб./кв.м. Таким образом, показатель вышеуказанного земельного участка превышает средний показатель по округу.

Также в адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступил ответ от ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз»» от 25.06.2026 г. № 1560 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 земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042802:523 отсутствуют. Земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042802:523 располагается в границах участка мелиорации «Рюттю-1» племзавода «Сортавальский», обслуживающего площадь 142,3 га.

Согласно чертежу инвентаризации земель племзавода «Сортавальский» Сортавальского горсовета Карельской АССР от 11.11.1988 г. земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042802:523 располагается на территории пашен. Условные обозначения мелиоративных систем в границах исходного земельного участка отображены как границы осушенных земель с открытой сетью канав.

Таким образом рассматриваемый земельный участок является осушенным и относится к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения и должен использоваться исключительно во соответствии со статьей 79 Земельного Кодекса Российской Федерации.

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 у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросам внесения изменений в Правила в части установления территориальной зоны «СХ1» - зоны сельскохозяйственного использования на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042802:523, исх. № 7947/14.1-16/МИЗО-и от 08.06.2026 г.

Ответ и.о. заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (В.А. Петухова) о том, что в соответствии с данными ЕГРН, обозначенный в обращении земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042802:523 располагается за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанного земельного участка существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального значения, а также участки недр местного значения, отсутствуют, исх. № 10431/19-12/МПРиЭ-и от 17.06.2026 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 окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. № 2212/12-05/ОЖиБН-и от 09.06.2026 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. № 1755/11-14/УОКН-и от 11.06.2026 г.

По третьему вопросу:

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части установления территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территорию, прилегающую к земельному участку с кадастровым номером 10:07:0010317:363, в границах кадастрового квартала 10:07:0010317 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Энергетиков (обращение Ишеева Е.С., от 03.06.2026 г. № 1732/Сорт-О).

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Ишеева Е.С. (вх. № 1732/Сорт-О от 03.06.2026 г.).

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в Правила, связанный с установлением территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территорию, прилегающую к земельному участку с кадастровым номером 10:07:0010317:363, в границах кадастрового квартала 10:07:0010317 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Энергетиков.

Согласно информации, указанной в заявлении Ишеева Е.С. установление территориальной зоны необходимо «в связи с невозможностью организации дорог в районе земельного участка 10:07:0010317:363» (орфография и пунктуация заявителя сохранены).

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 у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросам внесения изменений в Правила в части установления территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территорию, прилегающую к земельному участку с кадастровым номером

10:07:0010317:363, в границах кадастрового квартала 10:07:0010317, исх. № 7945/14.1-16/МИЗО-и от 08.06.2026 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 территории, прилегающей к земельному участку с кадастровым номером 10:07:0010317:363, указанная территория располагается за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанной территории существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, а также участки недр местного значения, отсутствуют, исх. № 10403/19-12/МПРиЭ-и от 17.06.2026 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 окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. № 2210/12-05/ОЖиБН-и от 09.06.2026 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) рассматриваемая территория расположена в границах территории участка ЗРЗ – 6.11 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ), в которой разрешается строительство жилых и общественных зданий до четырех этажей (четырёхэтажные здания допускаются при наличии мансарды как этажа) при соблюдении параметров, установленных приложением 2 к Постановлению № 210-П, исх. № 1735/11-14/УОКН-и от 09.06.2026 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.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.В. Кульман