

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«30» 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., 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. корректировки градостроительных регламентов территориальных зон «СХ» и «СХ1» - зон сельскохозяйственного использования, а именно включения в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства такого вида разрешенного использования как «деятельность в сфере охотничьего хозяйства» (код 5.3) (обращение ООО «Охотничье хозяйство «Черные камни»» от 06.07.2026 г. № 3822/Сорт);

2. изменения территориальной зоны «ЖМ» - зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) на зону «ОД» - многофункциональную общественно-деловую зону на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010223:184 (обращение Аббасалиева Х.Т. от 07.07.2026 г. № 2196/Сорт-О);

3. изменения территориальной зоны «РО» - зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на зону «ЖИ» - зону застройки индивидуальными жилыми домами на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010218 земельного участка (обращение Степановой Н.В. от 07.07.2026 г. № 2202/С-о).

По первому вопросу:

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части корректировки градостроительных регламентов территориальных зон «СХ» и «СХ1» - зон сельскохозяйственного использования, а именно включения в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства такого вида разрешенного использования как «деятельность в сфере охотничьего хозяйства» (код 5.3).

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от ООО «Охотничье хозяйство «Черные камни»» (вх. № 3822/Сорт от 06.07.2026 г.).

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в Правила, связанный с включением в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительных регламентов территориальных зон «СХ» и «СХ1» - зон сельскохозяйственного использования вида разрешенного использования «деятельность в сфере охотничьего хозяйства» (код 5.3).

Согласно сведениям Единого государственного реестра юридических лиц одним из дополнительных видов деятельности ООО «Охотничье хозяйство «Черные камни»» согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности является «Охота, отлов и отстрел диких животных, включая предоставление услуг в этих областях» (код 01.70).

Согласно п. 11 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов могут использоваться для пашен, многолетних насаждений, а также для размещения зданий и сооружений сельскохозяйственного назначения.

Согласно п. 3 ст. 78 Земельного кодекса Российской Федерации использование земель сельскохозяйственного назначения допускается для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства.

С учетом вышеизложенного Комиссией принято решение о включении вида разрешенного использования «деятельность в сфере охотничьего хозяйства» (код 5.3) в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительных регламентов территориальных зон «СХ» и «СХ1» - зон сельскохозяйственного использования с примечанием о возможности установления вышеуказанного вида разрешенного использования исключительно для земельных участков, расположенных на землях 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 и.о. заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (Л.Д. Петровой) о том, что у Министерства

отсутствуют полномочия для подготовки заключения по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, исх. № 9835/14.1-16/МИЗО-и от 16.07.2026 г.

Ответ и.о. заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (В.А. Петухова) о том, статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации определено, что территориальные зоны – это зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

При этом, согласно части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, для земель лесного фонда градостроительные регламенты не устанавливаются.

Таким образом, поскольку для территориальных зон «СХ» и «СХ1» разработаны и утверждены градостроительные регламенты, указанные зоны не могут быть расположены на землях лесного фонда, в связи с чем внесение в их градостроительные регламенты такого вида разрешенного использования, как «деятельность в сфере охотничьего хозяйства» (код 5.3), не затрагивает вопросы использования и охраны земель лесного фонда. Со стороны Министерства препятствий для принятия положительного решения не имеется, исх. № 12347/19-12/МПРиЭ-и от 21.07.2026 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. № 2752/12-05/ОЖиБН-и от 20.07.2026 г.

Ответ и.о. начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (Е.А. Цымерман) о том, что в связи с отсутствием предмета рассмотрения, подготовка обоснованного заключения о внесении изменений в документы градостроительного зонирования в настоящее время не представляется возможной, исх. № 2128/11-14/УОКН-и от 16.07.2026 г.

По второму вопросу:

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части изменения территориальной зоны «ЖМ» - зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) на зону «ОД» - многофункциональную общественно-деловую зону на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010223:184 площадью 1395 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Карельская (обращение Аббасалиева Х.Т. от 07.07.2026 г. № 2196/Сорт-О).

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Аббасалиева Х.Т. (вх. от 07.07.2026 г. № 2196/Сорт-О), копии градостроительного плана земельного участка № РФ-10-5-14-0-00-2026-0093-0 на 4 л. в 1 экз.

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

- зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) на зону «ОД» - многофункциональную общественно-деловую зону на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010223:184 площадью 1395 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Карельская.

Согласно сведениям ЕГРН, испрашиваемый земельный участок расположен в границах населенного пункта «город Сортавала» с реестровым номером границы 10:07-4.134.

Согласно карте (схеме) границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия постановления 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 территории данной зоны» земельный участок с кадастровым номером 10:07:0010223:184 расположен в границах участка ОЗ-3 единой охранной зоны (ОЗ) и в границах участка ЗРЗ-10.7 подзоны ЗРЗ-10 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ).

Согласно карте градостроительного зонирования Правил земельный участок с кадастровым номером 10:07:0010223:184 расположен в границах территориальной зоны «ЖМ» - зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный).

Большая часть земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010223:84 в границах участка ОЗ-3 единой охранной зоны, для которой согласно приложению 2 к Постановлению № 210-П установлены виды разрешенного использования, предусматривающие возведение объектов капитального строительства. Однако следует учесть, что строительство возможно в рамках специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия, осуществляемое на местах утраченных объектов в их исторически существовавших параметрах и строительных материалах, на основе историко-архивных материалов (за исключением объектов инженерно – технического обеспечения).

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 заключения по вопросу внесения изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, исх. № 9837/14.1-16/МИЗО-и от 16.07.2026 г.

Ответ и.о. заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (В.А. Петухова) о том, что по сведениям, содержащимся в едином государственном реестре недвижимости в отношении границ Сортавальского лесничества, а также по данным федеральной

государственной информационной системы лесного комплекса о границах лесных кварталов и лесотаксационных выделов, земельный участок с кадастровым номером 10:07:0010223:184 расположен за границами земель лесного фонда.

Особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, а также их охранные зоны, в границах указанного земельного участка отсутствуют.

По имеющимся в Министерстве сведениям, ограничения, установленные лесным и природоохранным законодательством, в отношении смены территориальной зоны указанного земельного участка отсутствуют исх. № 12366/19-12/МПРиЭ-и от 21.07.2026 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. № 2754/12-05/ОЖиБН-и от 20.07.2026 г.

Ответ и.о. начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что согласно постановлению 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» земельный участок расположен в границах единой охранной зоны (участок ОЗ-3), что накладывает на его использование определенные ограничения. В границах территории данной зоны запрещается размещение объектов капитального строительства, за исключением размещения их в рамках специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия, исх. № 2145/11-14/УОКН-и от 17.07.2026 г.

По третьему вопросу:

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части изменения территориальной зоны «РО» - зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на зону «ЖИ» - зону застройки индивидуальными жилыми домами на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010218 земельного участка (обращение Степановой Н.В. от 07.07.2026 г. № 2202/С-о).

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Степановой Н.В. от 07.07.2026 г. № 2202/С-о, копии заявления № 7656266064 «предварительное согласование предоставления земельного участка», копии паспорта Степановой Н.В., копии справки ГАПОУ РК «Сортавальский колледж», схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

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

зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на зону «ЖИ» - зону застройки индивидуальными жилыми домами на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010218 земельного участка площадью 1499 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, пер. Фанерный.

Согласно сведениям ЕГРН, образуемый в кадастровом квартале 10:07:0010218 земельный участок расположен в границах населенного пункта «город Сортавала» с реестровым номером границы 10:07-4.134.

Согласно карте (схеме) границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия постановления 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 территории данной зоны» образуемый в кадастровом квартале 10:07:0010218 земельный участок расположен в границах участка ЗРЗ-6.4 подзоны ЗРЗ-6 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ).

Согласно карте градостроительного зонирования образуемый в кадастровом квартале 10:07:0010218 земельный участок расположен в границах территориальной зоны «РО» -зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса).

В рамках заключенного контракта от 26.12.2019 г. между Администрацией Сортавальского городского поселения и ООО «ГеоМакИнфо» разработана проектно-сметная документация по объекту «Строительство объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, обеспечивающей земельные участки, предоставленные для ИЖС, в том числе многодетным семьям, по переулку Фанерному в г. Сортавала, кадастровые номера кварталов 10:07:0010218 и 10:07:0010219» (далее-ПСД), на которую в октябре 2023 года получено положительное заключение государственной экспертизы. В составе ПСД разработана и утверждена (распоряжение администрации Сортавальского городского поселения от 04.09.2020г. №410-0 с изменениями в ред. распоряжения от 08.04.2021 №165-0) документация по планировке территории (далее- ДПТ), согласно которой установлены красные линии; границы образуемых земельных участков; границы зон планируемого размещения линейных объектов и прочее.

В соответствии с п.2 ст.11.10 Земельного кодекса Российской Федерации подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территорий, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации и (или) региональными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

Вышеуказанным проектом образование земельных участков в указанной части кадастрового квартала 10:07:0010218 не предусмотрено.

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 и.о. заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (Л.Д. Петрова) о том, что у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключения по вопросу внесения изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, исх. № 9836/14.1-16/МИЗО-и от 16.07.2026 г.

Ответ и.о. заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (В.А. Петухова) о том, что по сведениям, содержащимся в едином государственном реестре недвижимости в отношении границ Сортавальского лесничества, а также по данным федеральной государственной информационной системы лесного комплекса о границах лесных кварталов и лесотаксационных выделов, образуемый земельный участок в кадастровом квартале 10:07:0010218 расположен за границами земель лесного фонда.

Особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, а также их охранные зоны, в границах указанного земельного участка отсутствуют.

По имеющимся в Министерстве сведениям, ограничения, установленные лесным и природоохранным законодательством, в отношении смены территориальной зоны указанного земельного участка отсутствуют исх. № 12285/19-12/МПРиЭ-и от 20.07.2026 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. № 2753/12-05/ОЖиБН-и от 20.07.2026 г.

Ответ и.о. начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, образуемый в кадастровом квартале 10:07:0010218 земельный участок, согласно представленной схеме, расположен в границах территории участка ЗРЗ-6.4 (подзона ЗРЗ-6) единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, утвержденный 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).

В границах территории подзоны ЗРЗ-6 предусматривается использование земельных участков в целях «для индивидуального жилищного строительства» (код по Классификатору – 2.1) с учетом

требований к градостроительным регламентам, установленных Приложение 2 к Постановлению, исх. № 2124/11-14/УОКН-и от 15.07.2026 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:

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

– включения в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительных регламентов территориальных зон «СХ» и «СХ1» - зон сельскохозяйственного использования вида разрешенного использования «деятельность в сфере охотничьего хозяйства» (код 5.3);

– изменения территориальной зоны «ЖМ» - зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) на зону «ОД» - многофункциональную общественно-деловую зону на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010223:184 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Карельская.

отрицательное решение о внесении изменений в Правила в части изменения территориальной зоны «РО» - зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на зону «ЖИ» - зону застройки индивидуальными жилыми домами на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010218 земельного участка по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, пер. Фанерный.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.В. Кульман