

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«09» июля 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 района;

Заместитель Председателя Комиссии - *Баксалова О.В.* – руководитель МУ «Архитектура и градостроительство г. Сортавала»;

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.В., Яшенков В.А., 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. корректировки предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны «ОД» - многофункциональной общественно-деловой зоны;

2. изменения территориальной зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан «СД» на территориальную зону «СХ» - зону сельскохозяйственного использования в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042808:560.

По первому вопросу:

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от ООО «Охотничье хозяйство «Черные камни» в лице директора А.А. Лебедева (вх. № 3548/Сорт от 18.06.2025 г.).

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в Правила, связанные с корректировкой предельных (минимальных



и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны «ОД» - многофункциональной общественно-деловой зоны, а именно установления минимального отступа в 0 (ноль) метров для предельного параметра «минимальные отступы от границ земельного участка» для размещения зданий и сооружений со стороны улиц, проездов, переулков. Предлагаемый минимальный отступ в 0 (ноль) метров не будет противоречить требованиям, установленным Постановлением Правительства Республики Карелия № 210-П от 02 мая 2023 года.

По инициативе Заместителя Председателя Комиссии Баксаловой О.В. предлагается провести работу по уточнению перечня видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «ОД» - многофункциональной общественно-деловой зоны и зоны «ОД1» - зоны делового, общественного и коммерческого назначения в рамках приведения ранее утвержденных Правил землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения, Кааламского сельского поселения, Сортавальского городского поселения, а также Вяртсильского городского поселения к единому виду для указанных территориальных зон.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли решение о направлении положительных рекомендаций главе администрации Сортавальского муниципального округа по вопросу корректировки предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, а также уточнения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зон «ОД» и «ОД1».

К мнению Комиссии приурочены письма отсутствующих членов, не противоречащих мнению присутствующих:

Ответ и.о. заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) о том, что в предоставленных материалах градостроительного зонирования отсутствуют картографические материалы и координатное описание объекта, в связи с чем провести анализ многофункциональной деловой зоны «ОД» относительно особо охраняемых природных территорий регионального значения и земель лесного фонда не представляется возможным, исх. № 10464/14-19/МПРиЭ-и от 02.07.2025 г.

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, внесение изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа не окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. № 3590/12-11/ОЖиБН-и от 01.07.2025 г.

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что предельный

параметр для территориальной зоны многофункциональной общественно-деловой зоны «ОД» может быть установлен в размере 0 (ноль) метров при условии соблюдения требования к интервалу в уличном фронте застройки, установленного постановлением Правительства Республики Карелия от 02 мая 2023 года № 210-П, исх. 2007/11-14/УОКН-и от 26.06.2025 г.

Ответ заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (С.В. Загвозкина) о том, что у Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросу внесения изменений в правила землепользования и застройки поселения, исх. № 8558/14.1-16/МИЗО-и от 26.06.2025 г.

По второму вопросу:

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Горячева Алексея Геннадьевича (вх. № 1564/Сорт-о от 16.06.2025 г.), выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 09.07.2025 г. № КУВИ-001/2025-138098315.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в Правила, связанные с корректировкой карты градостроительного зонирования в части изменения территориальной зоны «СД» - зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (далее – зона «СД») на территориальную зону «СХ» - зону сельскохозяйственного использования (далее – зона «СХ») в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042808:560.

На основании ранее принятых в 2024 году документов территориального планирования и градостроительного зонирования Хаапалампинского сельского поселения с учётом прошедших публичных слушаний было принято решение об установлении территориальной зоны «СД» - зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан на территорию, затрагивающую кадастровые кварталы 10:07:0042808 и 10:07:004160, по причине актуальности предоставления земельных участков для льготных категорий граждан с видом разрешенного использования «ведение садоводства» и расположенных вблизи городской черты.

Решение о предварительном согласовании земельного участка (согласно распоряжению Министерства имущественных и земельных отношений от 28.04.2025 г. № 3388-м/20р) принято много после утверждения Генерального плана и правил землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения. При этом заявителю предварительно согласован вид разрешенного использования земельного участка, не входящий в перечень основных видов разрешенного использования. Таким образом, заявитель, зная, что такой вид разрешенного использования как «ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках» не предусмотрен основными видами разрешенного использования для территориальной зоны «СД» - зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, обратился за утверждением схемы земельного участка

в Министерство имущественных и земельных отношений.

В связи с участвовавшими случаями образования земельных участков под цели, не предусмотренные основными видами разрешенного использования, установленными для территориальной зоны «СД» - зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, Решением Совета Сортавальского муниципального округа от 30.04.2025 г. № 115 были уточнены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также параметры разрешенного строительства для данной зоны. Данное решение направлено на исключение нерационального использования земельных ресурсов Сортавальского муниципального округа.

Кроме того, согласно карте градостроительного зонирования земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042808:560 полностью расположен в водоохранной зоне и частично расположен в прибрежной защитной полосе и береговой полосе озера Хюмпелянъярви. Согласно п.1 ч. 17 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации такой земельный участок ограничен в обороте, в связи с чем использование его под личное подсобное хозяйство (на полевых участках) будет противоречить требованиям водного законодательства Российской Федерации.

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 вопросу корректировки карты градостроительного зонирования в части изменения территориальной зоны «СД» - зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан на территориальную зону «СХ» - зону сельскохозяйственного использования в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042808:560.

К мнению Комиссии приурочены письма отсутствующих членов, не противоречащих мнению присутствующих:

Ответ и.о. заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) о том, что согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости о координатах угловых поворотных точек земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042808:560 в соответствии с материалами лесоустройства и сведениями о границе с реестровым номером 10:00-15.2 расположен за границами земель лесного фонда, исх. № 10461/14-19/МПРиЭ-и от 02.07.2025 г.

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, внесение изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042808:560 не окажет негативного влияния на

объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. № 3654/12-11/ОЖиБН-и от 04.07.2025 г.

Ответ и.о. начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (Е.А. Цымерман) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. 1945/11-14/УОКН-и от 24.06.2025 г.

Ответ заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (С.В. Загвозкина) о том, что у Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросу внесения изменений в правила землепользования и застройки поселения, исх. № 8505/14.1-16/МИЗО-и от 26.06.2025 г.

Заключение:

Рассмотрев заявленные в повестке 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 положительное решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части корректировки предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, а также уточнения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зон «ОД» - многофункциональной общественно-деловой зоны и «ОД1» - зоны делового, общественного и коммерческого назначения и отрицательное решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части изменения территориальной зоны «СД» - зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан на территориальную зону «СХ» - зону сельскохозяйственного использования в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042808:560.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.В. Кульман