

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«25» сентября 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;

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;

Левин С.В. - представитель 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:

Рассмотрение вопросов о внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части:

1) установления территориальной зоны СХ-1 – зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения, на территорию в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042801:320 и 10:07:0042801:321;

2) корректировки текстовой части градостроительных регламентов для территориальной зоны «СХ-1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения, в части включения в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков такого вида как «Сенокосение» (код 1.19);

3) изменения территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территориальную зону «РО» - зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, городские леса) для части кадастрового квартала 10:10:0080101(приложение 1);

4) Разное.

Вопрос 1.

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части установления территориальной зоны СХ-1 – зоны, занятой объектами сельскохозяйственного

назначения, на территорию, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042801:320 и 10:07:0042801:321.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Д.В. Черепанова (дейст. по доверенности № 10АА 1137716) (вх. № 2397/Сорт-о от 01.09.2025 г.), выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.09.2025 г.

По заявлению заинтересованного лица предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части установления зоны «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042801:320 и 10:07:0042801:321.

По информации, полученной из Единого государственного реестра недвижимости, земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0042801:320 и 10:07:0042801:321 имеют вид разрешенного использования «для сельскохозяйственных целей» и категорию земель «земли сельскохозяйственного назначения».

Согласно документов градостроительного зонирования Сортавальского муниципального округа земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0042801:320 и 10:07:0042801:321 расположены в зоне «ЛФ» - зоне лесов, что препятствует полноценному освоению таких участков (заключение договора аренды в целях сенокошения).

Иванова А.А В соответствии с ч. 6 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ градостроительные регламенты для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения не устанавливаются.

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Использование таких земель на территории Республики Карелия регулируется Законом Республики Карелия от 25.03.2009 г. № 1277-ЗРК «Об особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодьях на территории Республики Карелия».

В случае, если рассматриваемый земельный участок является каким-либо сельскохозяйственным угодьем (пашни, залежи, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями), разработка правил землепользования и застройки (установление градостроительных регламентов) на территорию, в границах которой расположен такой земельный участок, невозможна.

Для принятия объективного решения по данному вопросу и недопущения нарушения требований ч. 6 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ необходим анализ сведений об индивидуальных характеристиках указанного участка, а именно: сведения в части отнесения указанного участка к осушенным (не осушенным) землям (необходимо получить заключение Филиала по Республике Карелия ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз»), запрос в указанный орган был сделан (исх. 945/Сорт-и от 02.04.2025 г.).

Соответствующие запросы были сделаны в ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» (исх. № 8266/Сорт-и от 09.09.2025 г.) и в ГКУ РК «Центр ГКО» (исх. № 8264/Сорт-и от 09.09.2025 г.).

В адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступил ответ от филиала по Республике Карелия ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» (исх. № 2167 от 12.09.2025 г.) о том, что земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0042801:320 и 10:07:0042801:321 располагаются в границах участка мелиорации и является мелиорированными (осушенными) и ответ ГКУ РК «Центр ГКО» (исх. № 1-34/1048 от 10.09.2025 г.) о том, что удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042801:320 и 10:07:0042801:321 составляет 1.96 руб/кв.м.

Согласно карте инвентаризации мелиорированных земель «племзавод Сортавальский Сортавальского горсовета Карельской АССР» от августа 1987 г. рассматриваемая территория располагается на территории пастбищ в границах осушенных земель с закрытым дренажем.

Таким образом, рассматриваемые земельные участки в соответствии со ст. 2 закона Республики Карелия от 25.03.2009 г. № 1277-ЗРК относится к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения, а это значит, что установление градостроительных регламентов на территорию, в границах которой расположен такой земельный участок, невозможно. В связи с чем, предложение по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа рекомендовано отклонить.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли решение о направлении отрицательных рекомендаций главе администрации Сортавальского муниципального округа по рассматриваемым вопросам.

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

Ответ первого заместителя 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. № 4990/12-11/ОЖИБН-и от 10.09.2025 г.

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. 2817/11-14/УОКН-и от 10.09.2025 г.

Ответ первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (О.В. Кучковой) 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 Сортавальского муниципального округа, в части изменения территориальной зоны в границах образуемого земельного участка, исх. № 12120/14.1-16/МИЗО-и от 09.09.2025 г.

Вопрос 2.

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части корректировки текстовой части градостроительных регламентов для территориальной зоны «СХ-1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения, в части включения в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков такого вида как «Сенокошение» (код 1.19).

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Кокулова Т.Т. (в лице представителя Д.В. Черепанова, дейст. по доверенности № 10АА 1137716) (вх. № 2397/Сорт-о от 01.09.2025 г.), выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.09.2025 г.

По заявлению заинтересованного лица предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части корректировки текстовой части градостроительных регламентов для территориальной зоны «СХ-1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения, в части включения в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков такого вида как «Сенокошение» (код 1.19).

Иванова А.А.: Распоряжением администрации Сортавальского муниципального округа № 1772 от 30.09.2025 г. (далее Распоряжение) принято решение «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа». Согласно п. 3 ч. 1 Распоряжения вопрос корректировки текстовой части градостроительных регламентов для территориальной зоны «СХ-1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения, будет рассмотрен в рамках данного Распоряжения.

В связи с чем, предложение по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа предлагаю учесть в рамках работы с вышеуказанным Распоряжением и предложение Кокулова Т.Т. предлагаю отклонить.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли решение о направлении отрицательных рекомендаций главе администрации Сортавальского муниципального округа по рассматриваемым вопросам.

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

Ответ первого заместителя 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. № 4990/12-11/ОЖиБН-и от 10.09.2025 г.

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. 2817/11-14/УОКН-и от 10.09.2025 г.

Ответ первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (О.В. Кучковой) 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 Сортавальского муниципального округа, в части изменения территориальной зоны в границах образуемого земельного участка, исх. № 12120/14.1-16/МИЗО-и от 09.09.2025 г.

Вопрос 3.

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части изменения территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территориальную зону «РО» - зону озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, городские леса) для части кадастрового квартала 10:10:0080101 (приложение 1).

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от М.В. Корсакова (вх. № 2400/Сорт-о от 01.09.2025 г.), схемы территории, предлагаемой для изменения территориальной зоны, фотофиксации.

По заявлению заинтересованного лица предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части изменения территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территориальную зону «РО» - зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, городские леса) в границах территории согласно приложенной схеме (приложение 1).

Согласно действующим документам градостроительного зонирования Сортавальского муниципального округа рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами. Фактически в границах рассматриваемой территории располагаются скальные выходы, произрастают многолетние хвойные деревья и лесные ягодные кустарники.

Вносимые изменения не противоречат требованиям 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 территорий данной зоны».

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 первого заместителя 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. № 4990/12-11/ОЖиБН-и от 10.09.2025 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 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 территорий данной зоны», (далее - Постановление) в границах территории участка ЗРЗ 3.16 Подзоны РЗР 3. Использование земельных участков в границах территории подзоны ЗРЗ-3 предусматривается с учетом требований к градостроительным регламентам, установленных приложением 2 к Постановлению, и требований к видам разрешенного использования земельных участков, в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412, исх. 2817/11-14/УОКН-и от 10.09.2025 г.

Ответ первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (О.В. Кучковой) 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 Сортавальского муниципального округа, в части изменения территориальной зоны в границах образуемого земельного участка, исх. № 12120/14.1-16/МИЗО-и от 09.09.2025 г.

Вопрос 4. Разное.

В рамках реализации социального проекта по благоустройству городской территории «Тропа здоровья» имеется необходимость в корректировке границ территориальных зон в части отображения территориальной зоны «РО» - зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, городские леса) для части кадастрового квартала 10:07:0042809.

Комиссия считает необходимым принять положительное решение по рассмотренному вопросу.

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:

- изменения территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территориальную зону «РО» - зону озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, городские леса) для части кадастрового квартала 10:10:0080101(приложение 1);

- корректировки границ территориальной зоны «РО» - зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, городские леса) для части кадастрового квартала 10:07:0042809.

А также принять отрицательное решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части:

- установления территориальной зоны СХ-1 - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения, на территорию в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042801:320 и 10:07:0042801:321;

- корректировки текстовой части градостроительных регламентов для территориальной зоны «СХ-1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения в части включения в основные виды разрешенного использования земельных участков такого вида как «Сенокошение» (код 1.19).

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии

Г.А. Гришин

А.В. Кульман

С.И. [подпись]



Заключение № 30

Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки

«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СОРТАВАЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА»

На основании протокола заседания Комиссии
от 25.09.2025 г.

По результатам рассмотрения обращения заинтересованных лиц (вх. №№ 2397/Сорт-о, 2400/Сорт-о от 01.09.2025 г.) Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) рекомендует главе администрации Сортавальского муниципального округа принять положительное решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части:

- изменения территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территориальную зону «РО» - зону озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, городские леса) для части кадастрового квартала 10:10:0080101(приложение 1);
- корректировки границ территориальной зоны «РО» - зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, городские леса) для части кадастрового квартала 10:07:0042809.

А также принять отрицательное решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части:

- установления территориальной зоны СХ-1 — зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения, на территорию в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042801:320 и 10:07:0042801:321;
- корректировки текстовой части градостроительных регламентов для территориальной зоны «СХ-1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения в части включения в основные виды разрешенного использования земельных участков такого вида как «Сенокошение» (код 1.19).

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

