

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«17» марта 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., 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 «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «РН» - зону рекреационного назначения на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062202:651 площадью 1500 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Мейери (обращение Миккоева Н.И. от 24.02.2026 г. № 564/Сорт-О);

2. изменения территориальной зоны «Ж1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «Р2» - зону объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042803:273 площадью 2000 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Кирьявалахти (обращение Миккоева И.Н. от 26.02.2026 г. № 593/Сорт-О).

3. Разное:

По инициативе главы Сортавальского округа, в целях реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилого фонда на 2024 – 2032, в целях реализации Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ и с целью реализации социального проекта на

территории округа предлагаются следующие корректировки в Правила:

1. изменение территориальной зоны «СХ» - зоны сельскохозяйственного использования на зону «ЖС» - зону застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) на территорию в границах кадастрового квартала 10:07:0040104 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, с. Хелюля;
2. установление территориальной зоны «ОД» - многофункциональной общественно-деловой зоны на территорию в границах кадастрового квартала 10:07:0010213 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Швейников;
3. включение вида разрешенного использования «хранение автотранспорта» (код 2.7.1) в перечень основных видов разрешенного использования для градостроительных регламентов территориальной зоны «ПР» - производственной зоны.

По первому вопросу:

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части изменения территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «РН» - зону рекреационного назначения на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062202:651 площадью 1500 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Мейери.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Миккоева Н.И. (вх. № 564/Сорт-О от 24.02.2026 г.), выписки из ЕГРН от 17.03.2026 г. № КУВИ-001/2026-35986421.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в Правила, связанный с изменением территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «РН» - зону рекреационного назначения на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062202:651 площадью 1500 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Мейери.

Согласно Правил земельный участок с кадастровым номером 10:07:0062202:651 расположен в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

В настоящее время земельный участок с кадастровым номером 10:07:0062202:651 имеет вид разрешенного использования – «ведение дачного хозяйства», категорию земель – «земли населенных пунктов».

В заявлении Миккоева Н.И. указано следующее: «Изменение зоны необходимо для реализации инвестиционного проекта в сфере экологического туризма глэмпинга/базы отдыха/туристических троп. Проект направлен на развитие туристического потенциала Сортавальского муниципального округа, создание новых рабочих мест и сохранение природного ландшафта данной территории. Текущее зонирование (ИЖС) не позволяет в полной мере использовать потенциал участка для рекреационных целей. Планируемая деятельность в зоне природного ландшафта предполагает минимальное

вмешательство в экосистему и исключает плотную жилую застройку, что благоприятно скажется на экологии района.» (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 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. № 950/12-05/ОЖиБН-и от 12.03.2026 г.

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что вопрос изменения территориальных зон «ЖИ» и «Ж1» на зону «РН» в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042803:273 и 10:07:0062202:651 не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 704/11-14/УОКН-и от 11.03.2026 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 территориальных зон «ЖИ» и «Ж1» - зон застройки индивидуальными жилыми домами на зону «РН» - зону рекреационного назначения на территорию в границах земельных участков, исх. № 3117/14.1-16/МИЗО-и от 12.03.2026 г.

Ответ и.о. заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (В.А. Петухова) о том, что в соответствии с данными ЕГРН, обозначенные в обращении земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0042803:273, 10:07:0062202:651 располагаются за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанных земельных участков существующие особо охраняемые природные территории регионального значения отсутствуют, исх. № 4116/19-12/МПРиЭ-и от 12.03.2026 г.

По второму вопросу:

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части изменения территориальной зоны «Ж1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «Р2» - зону объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042803:273 площадью 2000 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Кирьявалахти.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Миккоева И.Н. (вх. № 593/Сорт-О от 26.02.2026 г.), выписки из ЕГРН от 17.03.2026 г. № КУВИ-001/2026-35986427.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в Правила, связанный с изменением территориальной зоны «Ж1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «Р2» - зону объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042803:273 площадью 2000 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Кирьявалахти.

Согласно Правил земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042803:273 расположен в территориальной зоне «Ж1» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

В настоящее время земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042803:273 имеет вид разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства», категорию земель – «земли населенных пунктов».

В заявлении Миккоева И.Н. указано следующее: «Изменение зоны необходимо для реализации инвестиционного проекта в сфере экологического туризма глэмпинга/базы отдыха/туристических троп. Проект направлен на развитие туристического потенциала Сортавальского муниципального округа, создание новых рабочих мест и сохранение природного ландшафта данной территории. Текущее зонирование (ИЖС) не позволяет в полной мере использовать потенциал участка для рекреационных целей. Планируемая деятельность в зоне природного ландшафта предполагает минимальное вмешательство в экосистему и исключает плотную жилую застройку, что благоприятно скажется на экологии района.» (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 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. № 950/12-05/ОЖиБН-и от 12.03.2026 г.

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что вопрос изменения территориальных зон «ЖИ» и «Ж1» на зону «РН» в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042803:273 и 10:07:0062202:651 не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует

согласования с Управлением, исх. № 704/11-14/УОКН-и от 11.03.2026 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 территориальных зон «ЖИ» и «Ж1» - зон застройки индивидуальными жилыми домами на зону «РН» - зону рекреационного назначения на территорию в границах земельных участков, исх. № 3117/14.1-16/МИЗО-и от 12.03.2026 г.

Ответ и.о. заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (В.А. Петухова) о том, что в соответствии с данными ЕГРН, обозначенные в обращении земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0042803:273, 10:07:0062202:651 располагаются за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанных земельных участков существующие особо охраняемые природные территории регионального значения отсутствуют, исх. № 4116/19-12/МПРиЭ-и от 12.03.2026 г.

Разное.

По инициативе главы Сортавальского округа в целях реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилого фонда на 2024 – 2032 годы, в целях реализации Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ и с целью реализации социального проекта, а также в связи с возникшей необходимостью в отношении объектов муниципальной собственности предлагаются следующие корректировки в Правила:

1. внесение изменений в Правила в части изменения территориальной зоны «СХ» - зоны сельскохозяйственного использования на зону «ЖС» - зону застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) на территорию в границах кадастрового квартала 10:07:0040104 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, с. Хелюля с целью реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилого фонда на 2024-2032 годы;

2. установление территориальной зоны «ОД» - многофункциональной общественно-деловой зоны на территорию в границах кадастрового квартала 10:07:0010213 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Швейников с целью благоустройства территории, прилегающей к зданию №9А по ул. Швейников в г. Сортавала (МУП «Теплоресурс»);

3. включение вида разрешенного использования «хранение автотранспорта» (код 2.7.1) в перечень основных видов разрешенного использования для градостроительных регламентов территориальной зоны «ПР» - производственной зоны в целях реализации Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ (упрощение процедуры оформления прав собственности на гаражи и земельные участки под ними).

Комиссия считает необходимым принять положительное решение по рассмотренным вопросам.

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

Секретарь