ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки

г. Сортавала «08» мая 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. – 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 изменения территориальной зоны «СХ1» - зоны сельскохозяйственного использования на зону «Р2» - зону объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом на территорию в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042803:536 и 10:07:0042803:537 площадью 17000 кв.м. и 50987 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ (обращение Кауфман А.В. от 16.04.2026 г. № 1159/Сорт-и).

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Кауфман А.В. (от 16.04.2026 г. № 1159/Сорт-и), сводного заключения Правительства Республики Карелия по проекту документа территориального планирования и материалам по его обоснованию «Генеральный план применительно к части территории Сортавальского муниципального округа», выписки из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости с кадастровым номером 10:07:0042803:536 от 08.05.2026 г. № КУВИ-001/2026-64287232, выписки из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости с кадастровым номером 10:07:0042803:537 от 08.05.2026 г. № КУВИ-001/2026-64288121.

К рассматриваемой документации приурочены следующие письма отсутствующих членов:

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 «СХ1» - зоны сельскохозяйственного использования на зону «Р2» - зону объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом на территорию в границах земельных участков, исх. № 5762/14.1-16/МИЗО-и от 28.04.2026 г.

Ответ и.о. начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (Е.А. Цымерман) о том, что вопрос изменения территориальных зон «СХ1» на зону «Р2» в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042803:536 и 10:07:0042803:537 не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 4313/13.1-15/МСЖКХиЭ-и от 23.04.2026 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. № 1628/12-05/ОЖиБН-и от 23.04.2026 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 10:07:0042803:536 и 10:07:0042803:537 располагаются за границами земель лесного фонда.

В границах вышеуказанных земельных участков, существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, а также участки недр местного значения, отсутствуют.

Одновременно сообщаем, что указанные земельные участки, в соответствии со сведениями портала пространственных данных «Национальная система пространственных данных», являются смежными с границами особо охраняемой природной территорией федерального значения – национальный парк «Ладожские шхеры» (далее – ООПТ). Национальный парк «Ладожские шхеры» является ООПТ федерального значения, находится в ведении Минприроды России и в управлении ФГБУ «Национальный парк «Ладожские шхеры» (далее – ФГБУ).

Для получения информации о наличии/отсутствии пересечений вышеуказанных земельных участков с границами ООПТ федерального значения рекомендуем обратиться в адрес Минприроды России или ФГБУ.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в Правила в части изменения территориальной зоны «СХ1» - зоны сельскохозяйственного использования на зону «Р2» - зону объектов отдыха,

туризма, занятий физической культурой и спортом на территорию в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042803:536 и 10:07:0042803:537 площадью 17000 кв.м. и 50987 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ.

Согласно сведениям ЕГРН земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0042803:536 и 10:07:0042803:537 принадлежат заявителю на праве собственности.

Распоряжением администрации Сортавальского муниципального округа от 31.10.2025 г. № 1956 «О подготовке генерального плана применительно к части территории Сортавальского муниципального округа» принято решение о подготовке проекта генерального плана применительно к части территории Сортавальского муниципального округа в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042803:536 и 10:07:0042803:537.

В соответствии с п.2 ч.1 ст.34 Градостроительного кодекса Российской Федерации при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, генеральным планом муниципального округа, генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района.

Согласно карты функциональных зон генерального плана Кааламского сельского поселения (утв. решением Совета Сортавальского муниципального района от 16.07.2021 г. № 13) земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0042803:536 и 10:07:0042803:537 расположены в границах функциональной зоны сельскохозяйственного назначения. Изменение территориальной зоны «СХ1» - зоны сельскохозяйственного использования на территориальную зону «Р2» - зону объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом противоречит требованиям п.2 ч.1 ст.34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в связи с чем имеется необходимость в приостановке рассмотрения вопроса до момента утверждения генерального плана применительно к части территории Сортавальского муниципального округа в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042803:536 и 10:07:0042803:537.

С учетом изложенного, присутствующие члены Комиссии приняли решение о приостановлении рассмотрения заявления Кауфман А.В. до предоставления заинтересованным лицом информации от Минприроды России или управления ФГБУ «Национальный парк «Ладожские шхеры» об отсутствии пересечений земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042803:536 и 10:07:0042803:537 с границами особо охраняемой природной территории федерального значения – национальный парк «Ладожские шхеры» и до момента утверждения документа территориального планирования, подготовленного на основании распоряжения администрации

Сортавальского муниципального округа от 31.10.2025 г. № 1956.

Заключение:

Рассмотрев заявленный в повестке вопрос, а также рекомендации (мнения) отсутствующих, но изложивших свою точку зрения в письменном виде членов, Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки приняла решение о приостановлении рассмотрения обращения по заявлению Кауфман А.В. в части изменения территориальной зоны «СХ1» - зоны сельскохозяйственного использования на зону «Р2» - зону объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом на территорию в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042803:536 и 10:07:0042803:537 до момента предоставления заявителем информации от Минприроды России или управления ФГБУ «Национальный парк «Ладожские шхеры» об отсутствии пересечений земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042803:536 и 10:07:0042803:537 с границами особо охраняемой природной территории федерального значения – национальный парк «Ладожские шхеры» и до момента утверждения документа территориального планирования, подготовленного на основании распоряжения администрации Сортавальского муниципального округа от 31.10.2025 г. № 1956.

Председатель Комиссии Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии А.В. Кульман