

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«24» февраля 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»;

Подсухова С.Б. - заместитель руководителя МУ «Архитектура и градостроительство г. Сортавала»;

Секретарь Комиссии - *Дудникова В.В.* - инженер 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., Ильин В.В., Левин С.В. - представители отдела по управлению территорией и муниципальному хозяйству.

На заседании Комиссии присутствует 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:

1) рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1) для земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010501 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Фабричная д. 18;

2) рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1) для земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010301 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Матросова д. 11;

3) рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1) для земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010212 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Западная д. 7;

4) рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1) для земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:10:0080202 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, п. Ламберг д. 24;

С.В. Ильин

5) рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1) для земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010138 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Советская д. 6;

6) рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «блокированная жилая застройка» (2.3) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010204:179 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, пер. Фабричный д. 10;

7) рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «блокированная жилая застройка» (2.3) для земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010204 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Бондарева д. 29;

8) рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «хранение автотранспорта» (2.7.1) для земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010138 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, район ул. Советских космонавтов;

9) рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «хранение автотранспорта» (2.7.1) для земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010210 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Западная;

10) рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «объекты дорожного сервиса» (4.9.1) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:619 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Бондарева – ул. Дорожная;

11) рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Сортавальского городского поселения в части установления территориальной зоны «ЖИ» - «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами» для земельного участка площадью 636 кв.м. с кадастровым номером 10:07:0010317:363 по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Энергетиков;

12) рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования (далее - Правила) в части установления территориальной зоны «ЖИ» - «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами» для земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:07:0050117 площадью 1500 кв.м. по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, пгт. Хелюля, ул. Мюллюкюля, предварительно согласованному заявителю в безвозмездное пользование для индивидуального жилищного строительства;

13) рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части установления территориальной зоны «ОД» - «Многофункциональной общественно-деловой зоны» для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010115:34 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Пристанская;

14) рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части установления территориальной зоны «ЖИ» «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами» для земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:07:0040301 площадью 1500 кв.м. под домом по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, Сортавальский муниципальный округ, п. Лахденкюля д. 2;

15) рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части установления территориальной зоны «ЖИ» «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами» для земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010417 площадью 1500 под домом по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, Совхозное шоссе д. 2-а;

16) рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части установления территориальной зоны «ОД» «Многофункциональной общественно-деловой зоны» для земельного участка, образуемого под зданием по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала ул. Карельская д. 60;

17) рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части включения в текстовую часть Правил вида разрешенного использования (основного или условно-разрешенного) «пчеловодство» для территориальной зоны «СХ» «Зоны сельскохозяйственного использования»;

18) рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части включения в текстовую часть Правил условно-разрешенного вида разрешенного использования «размещение гаражей для собственных нужд» (2.7.2) для территориальной зоны «ЖМ» – «Зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)»;

19) рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части установления территориальной зоны «ЖИ» – «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами» для земельного участка площадью 8800 кв.м. с кадастровым номером 10:07:0062208:12;

20) рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части установления территориальной зоны «СХ1» – «Зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения» для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:186.

21) Разное.

По инициативе главы Сортавальского округа (с целью реализации социальных и инвестиционных проектов на территории округа), а также в связи с возникшей необходимостью в отношении объектов муниципальной собственности предлагаются следующие корректировки в Правила:

- в рамках проводимой работы по инвентаризации муниципальных кладбищ, с целью установления границ объектов захоронения взамен территориальной зоны «ОС» - «Зоны озелененных территорий специального назначения» в п. Хотинлахти установить зону «КЛ» - «Зону кладбищ»;

- с целью соблюдения требований п. 4 ст. 30 ГрК РФ для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0000000:7713 установить территориальную зону «РН» - «Зону реакционного назначения»;

- для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010220:357 установить территориальную зону «ОД» - «Многофункциональную общественно-деловую зону» и дополнить текстовую часть градостроительных регламентов, установленных для указанной зоны таким видом как «стоянка транспортных средств» (код по Классификатору - 4.9.2);

- с целью формирования земельного участка под существующим объектом коммунальной инфраструктуры и разработки проекта ЗСО источника питьевого водоснабжения в границах образуемого земельного участка под сооружением 10:07:0040704:94 (водозабор в п. Заозерный) установить территориальную зону «РО» - «Зону озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)» и внести для данной зоны в перечень основных видов разрешенного использования такой вид, как «коммунальное обслуживание» (код по

Классификатору - 3.1);

- в рамках приведения в соответствие действующих Правил к требованиям Постановления 210-П в границах города Сортавала добавить в текстовую часть регламентов, установленных для зоны «ЖИ» - «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами» такой вид условно разрешенного использования, как «стоянка транспортных средств» (код по Классификатору - 4.9.2);

- в перечень основных видов разрешенного использования для территориальной зоны «КЛ» - «Зоны кладбищ» добавить такой вид, как «земельные участки (территории) общего пользования» (код по Классификатору - 12.0), с включением вида разрешенного использования «благоустройство территории» (код по Классификатору - 12.0.2);

- в перечень условно разрешенных видов использования для территориальной зоны «ПР» - «Производственной зоны» добавить такой вид разрешенного использования, как «общежития» (код по Классификатору - 3.2.4) и установить для данного вида разрешенного использования предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства;

- уточнить перечень видов разрешенного использования для зоны «СД» - «Зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан» в рамках приведения ранее утвержденных Правил землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения, Сортавальского городского поселения, Кааламского сельского поселения, а также Вяртсильского городского поселения к единому виду для указанной территориальной зоны.

По первому вопросу:

Рассматривается вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малотажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1) для земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010501 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Фабричная д. 18 (далее – Земельный участок).

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Ермакова А.Б. (вх. № 1394-Е/2.1-21.2 от 14.11.2024 г.), схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия № 2891-М/20 Р «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории», экспозиционные материалы.

Согласно Правил образуемый в соответствии с приложенной схемой земельный участок расположен в территориальной зоне «ЖИ» - «Зоне застройки индивидуальными жилыми домами», предусматривающей одним из видов условно разрешенного использования малотажную многоквартирную жилую застройку.

К мнению Комиссии приурочено письмо Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что использование Земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. № 741/12-11/ОЖиБН от 17.02.2025 г.).

К мнению Комиссии приурочено письмо начальника Управления по охране объектов культурного наследия республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что в соответствии с постановлением Правительства Республики Карелия от 02 мая 2023 г. № 210-П (далее – Постановление 210-П) установлена объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Сортавалы и утверждены требования к градостроительным регламентам в границах территорий

данной зоны (исх. № 497/11-14/УОКН-и от 20.02.2025 г.). В силу положений п. 10 ст. 2, ч.3 ст. 4, п.5 ч.2 ст. 36 ГК РФ градостроительные регламенты, содержащие виды разрешенного использования земельных участков, являющиеся составной частью правил землепользования и застройки, и которыми определяется правовой режим земельных участков, устанавливаются с учетом, в числе прочего, требований охраны объектов культурного наследия. Решение о предоставлении разрешения (об отказе в предоставлении разрешения) на условно разрешенный вид использования земельных участков должно приниматься с учетом требований охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Сортавалы, установленных Постановлением 210-П.

В соответствии с Постановлением 210-П земельный участок, образуемый в кадастровом квартале 10:07:0010501 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Фабричная д. 18, расположен в границах территории участка ЗРЗ-3.2 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ). Согласно требованиям к градостроительным регламентам в границах территорий ЕЗРЗ, в том числе видам разрешенного использования земельных участков в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков «малозэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1) в границах территории участка ЗРЗ – 3.2 не предусмотрено.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа отрицательных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

По второму вопросу:

Рассматривается вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малозэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1) для земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010301 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Матросова д. 11 (далее – Земельный участок).

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Хабаровой Г.А. (вх. № 785-Х/2.1-21.2 от 26.06.2024 г.), схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома от 26.05.2024г., экспозиционные материалы.

Согласно Правил образуемый в соответствии с приложенной схемой земельный участок расположен в территориальной зоне «ЖИ» - «Зоне застройки индивидуальными жилыми домами», предусматривающей одним из видов условно разрешенного использования малозэтажную многоквартирную жилую застройку.

К мнению Комиссии приурочено письмо Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что использование Земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. № 741/12-11/ОЖиБН от 17.02.2025 г.).

К мнению Комиссии приурочено письмо начальника Управления по охране объектов культурного наследия республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что в соответствии с постановлением Правительства Республики Карелия от 02 мая 2023 г. № 210-П (далее – Постановление 210-П) установлена объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Сортавалы и утверждены требования к градостроительным регламентам в границах территорий

данной зоны (исх. № 497/11-14/УОКН-и от 20.02.2025 г.). В силу положений п. 10 ст. 2, ч.3 ст. 4, п.5 ч.2 ст. 36 ГК РФ градостроительные регламенты, содержащие виды разрешенного использования земельных участков, являющиеся составной частью правил землепользования и застройки, и которыми определяется правовой режим земельных участков, устанавливаются с учетом, в числе прочего, требований охраны объектов культурного наследия. Решение о предоставлении разрешения (об отказе в предоставлении разрешения) на условно разрешенный вид использования земельных участков должно приниматься с учетом требований охраны объектов культурного наследия расположенных на территории г. Сортавалы, установленных Постановлением 210-П.

В соответствии с Постановлением 210-П земельный участок, образуемый в кадастровом квартале 10:07:0010301 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Матросова д. 11, расположен в границах территории участка ЗРЗ-5.6 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ). Использование земельного участка в целях «малоэтажной многоквартирной жилой застройки» (код 2.1.1) в границах ЗРЗ-5.6 предусматривается при соблюдении требований к градостроительным регламентам, установленных приложением 2 к Постановлению 210-П.

В соответствии с Классификатором вид разрешенного использования, «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» включает в себя, среди прочего размещение малоэтажных многоквартирных домов (высотой до 4 этажей, включая мансардный). Согласно приложению 2 к Постановлению 210-П в границах ЗРЗ-5.6 разрешается строительство жилых и общественных зданий до трех этажей (трехэтажные здания допускаются при наличии мансарды как этажа).

Многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Матросова д. 11 является двухэтажным.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа положительных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

По третьему вопросу:

Рассматривается вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1) для земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010212 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Западная д. 7 (далее – Земельный участок).

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Лукина С.Ю. (вх. № 1121-ж/2.1-21.2 от 09.09.2024 г.), схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома от 28.06.2023г., экспозиционные материалы.

Согласно Правил образуемый в соответствии с приложенной схемой земельный участок расположен в территориальной зоне «ЖИ» - «Зоне застройки индивидуальными жилыми домами», предусматривающей одним из видов условно разрешенного использования малоэтажную многоквартирную жилую застройку.

К мнению Комиссии приурочено письмо Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что использование Земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к

компетенции Государственного комитета (исх. № 741/12-11/ОЖиБН от 17.02.2025 г.).

К мнению Комиссии приурочено письмо начальника Управления по охране объектов культурного наследия республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что в соответствии с постановлением Правительства Республики Карелия от 02 мая 2023 г. № 210-П (далее – Постановление 210-П) установлена объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Сортавалы и утверждены требования к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны (исх. № 497/11-14/УОКН-и от 20.02.2025 г.). В силу положений п. 10 ст. 2, ч.3 ст. 4, п.5 ч.2 ст. 36 ГК РФ градостроительные регламенты, содержащие виды разрешенного использования земельных участков, являющиеся составной частью правил землепользования и застройки, и которыми определяется правовой режим земельных участков, устанавливаются с учетом, в числе прочего, требований охраны объектов культурного наследия. Решение о предоставлении разрешения (об отказе в предоставлении разрешения) на условно разрешенный вид использования земельных участков должно приниматься с учетом требований охраны объектов культурного наследия расположенных на территории г. Сортавалы, установленных Постановлением 210-П.

В соответствии с Постановлением 210-П земельный участок, образуемый в кадастровом квартале 10:07:0010212 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Западная д. 7, расположен в границах территории участка ЗРЗ-5.1 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ). Использование земельного участка в целях «малоэтажной многоквартирной жилой застройки» (код 2.1.1) в границах ЗРЗ-5.1 предусматривается при соблюдении требований к градостроительным регламентам установленных приложением 2 к Постановлению 210-П.

В соответствии с Классификатором вид разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» включает в себя, среди прочего размещение малоэтажных многоквартирных домов (высотой до 4 этажей, включая мансардный). Согласно приложению 2 к Постановлению 210-П в границах ЗРЗ-5.1 разрешается строительство жилых и общественных зданий до трех этажей (трехэтажные здания допускаются при наличии мансарды как этажа).

Многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, г. Сортавала, ул. Западная д. 7 является двухэтажным.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа положительных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

По четвертому вопросу:

Рассматривается вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1) для земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:10:0080202 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, п. Ламберг д. 24 (далее – Земельный участок).

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Рязанцевой Е.А. (вх. № 1088-Р/2.1-21.2 от 29.08.2024 г.), схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома от 27.08.2024г., экспозиционные материалы.

Согласно Правил образуемый в соответствии с приложенной схемой земельный участок расположен в территориальной зоне «ЖИ» - «Зоне застройки индивидуальными жилыми домами», предусматривающей одним из видов условно разрешенного использования малоэтажную многоквартирную жилую застройку.

К мнению Комиссии приурочено письмо Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что использование Земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. № 741/12-11/ОЖиБН от 17.02.2025 г.).

К мнению Комиссии приурочено письмо начальника Управления по охране объектов культурного наследия республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что вопрос предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:10:0080202 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, п. Ламберг д. 24, не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением (исх. № 497/11-14/УОКН-и от 20.02.2025 г.).

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа положительных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

По пятому вопросу:

Рассматривается вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1) для земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010138 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Советская д. 6 (далее – Земельный участок).

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Автухович А.Л. (вх. № 958-А/2.1-21.2 от 01.08.2024 г.), схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома, экспозиционные материалы.

Согласно Правил образуемый в соответствии с приложенной схемой земельный участок расположен в территориальной зоне «ОД» - «Многофункциональной общественно-деловой зоне», предусматривающей одним из видов условно разрешенного использования малоэтажную многоквартирную жилую застройку.

К мнению Комиссии приурочено письмо Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что использование Земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. № 741/12-11/ОЖиБН от 17.02.2025 г.).

К мнению Комиссии приурочено письмо начальника Управления по охране объектов культурного наследия республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что в соответствии с постановлением Правительства Республики Карелия от 02 мая 2023 г. № 210-П (далее – Постановление 210-П) установлена объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Сортавалы и утверждены требования к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны (исх. № 497/11-14/УОКН-и от 20.02.2025 г.). В силу положений п. 10 ст. 2, ч.3 ст. 4, п.5 ч.2 ст. 36 ГК РФ градостроительные регламенты, содержащие виды разрешенного использования земельных участков, являющиеся составной частью

правил землепользования и застройки, и которыми определяется правовой режим земельных участков, устанавливаются с учетом, в числе прочего, требований охраны объектов культурного наследия. Решение о предоставлении разрешения (об отказе в предоставлении разрешения) на условно разрешенный вид использования земельных участков должно приниматься с учетом требований охраны объектов культурного наследия расположенных на территории г. Сортавалы, установленных Постановлением 210-П.

В соответствии с Постановлением 210-П земельный участок, образуемый в кадастровом квартале 10:07:0010138 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Советская д. 6, расположен в границах территории участка ОЗ-2 единой охранной зоны (ОЗ); режимом использования земель и требованиями к градостроительным регламентам, установленными в границах 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; реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий, сооружений или их частей и изменением характера архитектурного решения уличных фасадов, с применением нетрадиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и нейтральных колористических решений. Кроме того, предельное количество этажей, предельная высота зданий определяется на основании историко-культурных исследований.

Комиссией установлено, что согласно требованиям к градостроительным регламентам в границах территорий единой охранной зоны (ОЗ), в том числе видам разрешенного использования земельных участков в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1) предусматривается.

Наличие противоречий требованиям Постановления 210-П при положительном решении данного вопроса Комиссией не усмотрено.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа положительных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

По шестому вопросу:

Рассматривается вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «блокированная жилая застройка» (2.3) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010204:179 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, пер. Фабричный д. 10 (далее – Земельный участок).

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Миронович А. В. (вх. № 1268-М/2.1-21.2 от 11.10.2024 г.), протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома от 10.08.2024 г., экспозиционные материалы.

Согласно Правил образуемый в соответствии с приложенной схемой земельный участок расположен в территориальной зоне «ЖИ» - «Зоне застройки индивидуальными жилыми домами», предусматривающей одним из видов условно разрешенного использования блокированную жилую застройку.

К мнению Комиссии приурочено письмо Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности

населения (О.Е. Полякова) о том, что использование Земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. № 741/12-11/ОЖиБН от 17.02.2025 г.).

К мнению Комиссии приурочено письмо начальника Управления по охране объектов культурного наследия республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что в соответствии с постановлением Правительства Республики Карелия от 02 мая 2023 г. № 210-П (далее – Постановление 210-П) установлена объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Сортавалы и утверждены требования к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны (исх. № 497/11-14/УОКН-и от 20.02.2025 г.). В силу положений п. 10 ст. 2, ч.3 ст. 4, п.5 ч.2 ст. 36 ГК РФ градостроительные регламенты, содержащие виды разрешенного использования земельных участков, являющиеся составной частью правил землепользования и застройки, и которыми определяется правовой режим земельных участков, устанавливаются с учетом, в числе прочего, требований охраны объектов культурного наследия. Решение о предоставлении разрешения (об отказе в предоставлении разрешения) на условно разрешенный вид использования земельных участков должно приниматься с учетом требований охраны объектов культурного наследия расположенных на территории г. Сортавалы, установленных Постановлением 210-П.

В соответствии с Постановлением 210-П земельный участок с кадастровым номером 10:07:0010204:179, местоположение: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, пер. Фабричный д. 10, расположен в границах территории участка ЗРЗ-10.2 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ). В границах территории подзоны ЗРЗ-10 запрещается: размещение объектов, параметры которых превышают параметры, установленные Приложением 2 к Постановлению 210-П, за исключением восстановления утраченных исторически ценных градоформирующих объектов и других исторических объектов на их исторических местах на основании материалов историко-архивных и библиографических исследований; реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров, превышающих параметры, установленные Приложением 2 к Постановлению 210-П, за исключением случаев, когда данные параметры подтверждены материалами историко-архивных и библиографических исследований.

Комиссией установлено, что согласно требованиям к градостроительным регламентам в границах территорий участка ЗРЗ-10.2 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, в том числе видам разрешенного использования земельных участков в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков «блокированная жилая застройка» (2.3) предусматривается.

Комиссией не усмотрено наличие противоречий требований Постановления 210-П при положительном решении данного вопроса.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа положительных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

По седьмому вопросу:

Рассматривается вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «блокированная жилая застройка» (2.3) для земельного, образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010204 по адресу: Республика Карелия,

Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Бондарева д. 29 (далее – Земельный участок).

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Агапова С.А. (вх. № 1343-А/2.1-21.2 от 05.11.2024 г.), схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, экспозиционные материалы.

Согласно Правил образуемый в соответствии с приложенной схемой земельный участок расположен в территориальной зоне «ЖИ» - «Зоне застройки индивидуальными жилыми домами», предусматривающей одним из видов условно разрешенного использования блокированную жилую застройку.

К мнению Комиссии приурочено письмо Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что использование Земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. № 741/12-11/ОЖиБН от 17.02.2025 г.).

Комиссией установлено, что в соответствии с Постановлением 210-П земельный участок, образуемый в кадастровом квартале 10:07:0010204 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Бондарева д. 29, расположен в границах территории участка ЗРЗ-10.3 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ). В границах территории подзоны ЗРЗ-10 запрещается: размещение объектов, параметры которых превышают параметры, установленные Приложением 2 к Постановлению 210-П, за исключением восстановления утраченных исторически ценных градоформирующих объектов и других исторических объектов на их исторических местах на основании материалов историко-архивных и библиографических исследований; реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров, превышающих параметры, установленные Приложением 2 к Постановлению 210-П, за исключением случаев, когда данные параметры подтверждены материалами историко-архивных и библиографических исследований.

Комиссией установлено, что согласно требованиям к градостроительным регламентам в границах территорий участка ЗРЗ-10.2 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, в том числе видам разрешенного использования земельных участков в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков «блокированная жилая застройка» (2.3) предусматривается.

Комиссией не усмотрено наличие противоречий требований Постановления 210-П при положительном решении данного вопроса.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа положительных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

По восьмому вопросу:

Рассматривается вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «хранение автотранспорта» (2.7.1) для земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010138 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, район ул. Советских космонавтов (далее – Земельный участок).

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Андрианова Н.Ф. (вх. № 1285-А/2.1-21.2 от 17.10.2024 г.), схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, распоряжение Министерства

имущественных и земельных отношений Республики Карелия № 8164-М/20Р от 12.09.2024г., экспозиционные материалы.

Согласно Правил образуемый в соответствии с приложенной схемой земельный участок расположен в территориальной зоне «ЖИ» - «Зоне застройки индивидуальными жилыми домами», предусматривающей одним из видов условно разрешенного использования хранение автотранспорта.

К мнению Комиссии приурочено письмо Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что использование Земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. № 741/12-11/ОЖиБН от 17.02.2025 г.).

К мнению Комиссии приурочено письмо начальника Управления по охране объектов культурного наследия республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что в соответствии с постановлением Правительства Республики Карелия от 02 мая 2023 г. № 210-П (далее – Постановление 210-П) установлена объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Сортавалы и утверждены требования к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны (исх. № 497/11-14/УОКН-и от 20.02.2025 г.). В силу положений п. 10 ст. 2, ч.3 ст. 4, п.5 ч.2 ст. 36 ГК РФ градостроительные регламенты, содержащие виды разрешенного использования земельных участков, являющиеся составной частью правил землепользования и застройки, и которыми определяется правовой режим земельных участков, устанавливаются с учетом, в числе прочего, требований охраны объектов культурного наследия. Решение о предоставлении разрешения (об отказе в предоставлении разрешения) на условно разрешенный вид использования земельных участков должно приниматься с учетом требований охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Сортавалы, установленных Постановлением 210-П.

В соответствии с Постановлением 210-П земельный участок, образуемый в кадастровом квартале 10:07:0010138 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала (в р-не ул. Советских космонавтов), расположен в границах территории участка ОЗ-2 единой охранной зоны (ОЗ). Согласно требованиям к градостроительным регламентам в границах территорий ОЗ-2, в том числе к видам разрешенного использования земельных участков в соответствии с Классификатором, установление вида разрешенного использования «хранение автотранспорта» (2.7.1) в границах территории участка ОЗ-2 не предусмотрено.

При этом Комиссией установлено, что согласно требованиям к градостроительным регламентам в границах территорий ОЗ-2 предусмотрена возможность установления вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с Классификатором «размещение гаражей для собственных нужд», что не противоречит цели образования земельного участка заявителем, а также градостроительным регламентам Правил, предусматривающих возможность установления данного вида разрешенного использования в территориальной зоне «ЖИ» - «Зоне застройки индивидуальными жилыми домами».

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования для вышеуказанного земельного участка «размещение гаражей для собственных нужд».

По девятому вопросу:

Рассматривается вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «хранение автотранспорта» (2.7.1) для земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010210 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Западная (далее – Земельный участок).

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Стуканова Н.И. (вх. № 1383-С/2.1-21.2 от 13.11.2024 г.), схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия № 9895-М/20Р от 21.10.2024г., экспозиционные материалы.

Согласно Правил образуемый в соответствии с приложенной схемой земельный участок расположен в территориальной зоне «ТР» - «Зоне транспортной инфраструктуры», предусматривающей одним из видов условно разрешенного использования хранение автотранспорта.

К мнению Комиссии приурочено письмо Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что использование Земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. № 741/12-11/ОЖиБН от 17.02.2025 г.).

К мнению Комиссии приурочено письмо начальника Управления по охране объектов культурного наследия республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что в соответствии с постановлением Правительства Республики Карелия от 02 мая 2023 г. № 210-П (далее – Постановление 210-П) установлена объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Сортавалы и утверждены требования к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны (исх. № 497/11-14/УОКН-и от 20.02.2025 г.). В силу положений п. 10 ст. 2, ч.3 ст. 4, п.5 ч.2 ст. 36 ГК РФ градостроительные регламенты, содержащие виды разрешенного использования земельных участков, являющиеся составной частью правил землепользования и застройки, и которыми определяется правовой режим земельных участков, устанавливаются с учетом, в числе прочего, требований охраны объектов культурного наследия. Решение о предоставлении разрешения (об отказе в предоставлении разрешения) на условно разрешенный вид использования земельных участков должно приниматься с учетом требований охраны объектов культурного наследия расположенных на территории г. Сортавалы, установленных Постановлением 210-П.

В соответствии с Постановлением 210-П земельный участок, образуемый в кадастровом квартале 10:07:0010210 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала ул. Западная, расположен в границах территории участка ЗРЗ – 5.1 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ). Использование земельного участка в целях «хранение автотранспорта» (код 2.7.1) в границах ЗРЗ - 5.1 предусматривается при соблюдении требований к градостроительным регламентам, установленных Приложением 2 к Постановлению.

Комиссией не усмотрено наличие противоречий требований Постановления 210-П при положительном решении данного вопроса.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа положительных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

По десятому вопросу:

Рассматривается вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «объекты дорожного сервиса» (4.9.1) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:619 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Бондарева – ул. Дорожная – зона «ЖС» - «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» (далее – Земельный участок).

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционная девелоперская компания «Ладога» (вх. № 4036/2.1-23 от 18.11.2024 г.), выписка из Единого государственного реестра недвижимости на объект незавершенного строительства станции диагностики автомобилей, расположенной на данном земельном участке, о праве собственности на него указанного юридического лица, экспозиционные материалы.

Согласно правил землепользования и застройки Сортавальского городского поселения, образуемый в соответствии с приложенной схемой земельный участок, расположен в территориальной зоне «ЖС» - «Зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5-8 этажей, включая мансардный)», предусматривающей возможность установления условно разрешенного использования вида разрешенного использования - «объекты дорожного сервиса».

К мнению Комиссии приурочено письмо Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что использование Земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. № 741/12-11/ОЖиБН от 17.02.2025 г.).

К мнению Комиссии приурочено письмо начальника Управления по охране объектов культурного наследия республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что в соответствии с постановлением Правительства Республики Карелия от 02 мая 2023 г. № 210-П (далее – Постановление 210-П) установлена объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Сортавалы и утверждены требования к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны (исх. № 497/11-14/УОКН-и от 20.02.2025 г.). В силу положений п. 10 ст. 2, ч.3 ст. 4, п.5 ч.2 ст. 36 ГК РФ градостроительные регламенты, содержащие виды разрешенного использования земельных участков, являющиеся составной частью правил землепользования и застройки, и которыми определяется правовой режим земельных участков, устанавливаются с учетом, в числе прочего, требований охраны объектов культурного наследия. Решение о предоставлении разрешения (об отказе в предоставлении разрешения) на условно разрешенный вид использования земельных участков должно приниматься с учетом требований охраны объектов культурного наследия расположенных на территории г. Сортавалы, установленных Постановлением 210-П.

В соответствии с Постановлением 210-П земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042811:619 расположен в границах территории участка ЗРЗ – 6.9 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ). Использование земельного участка в целях «объекты дорожного сервиса» (код 4.9.1) в границах ЗРЗ – 6.9 предусматривается при соблюдении требований к градостроительным регламентам, установленных Приложением 2 к Постановлению.

Комиссией не усмотрено наличие противоречий требований Постановления 210-П при положительном решении данного вопроса.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа положительных рекомендаций по рассматриваемому

вопросу.

По одиннадцатому вопросу:

Рассматривается вопрос о внесении изменений в Правила в части установления территориальной зоны «ЖИ» – «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами» для земельного участка площадью 636 кв.м. с кадастровым номером 10:07:0010317:363 по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Энергетиков» (далее – Земельный участок).

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Ишеева Е.С. (вх. № 63-Сорт-О от 16.01.2025 г.), выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 10:07:0010317:363 о праве собственности на него заявителя, экспозиционные материалы.

К мнению Комиссии приурочено письмо Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что внесение указанных изменений в Правила в отношении вышеуказанного земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. № 742/12-11/ОЖиБН от 17.02.2025 г.).

Комиссией установлено, что земельный участок расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-6, согласно требованиям к которой предусмотрена возможность установления вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с Классификатором «для индивидуального жилищного строительства», что не противоречит градостроительным регламентам Правил, предусматривающих возможность установления данного вида разрешенного использования в территориальной зоне «ЖИ» - «Зоне застройки индивидуальными жилыми домами».

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа положительных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

По двенадцатому вопросу:

Рассматривается вопрос о внесении изменений в Правила в части установления территориальной зоны «ЖИ» – «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами» для земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:07:0050117 площадью 1500 кв.м. по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, пгт. Хелюля, ул. Мюллюкюля, предварительного согласованному заявителю в безвозмездное пользование для индивидуального жилищного строительства (далее – Земельный участок).

В настоящее время данный образуемый участок расположен в зоне «РО» - «Зоне озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)».

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Барташ А.С. (вх. № 232-Сорт-О от 03.02.2025 г.), распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия № 12965-м/20р от 26.12.2024г. «О предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии со схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории»; схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, экспозиционные материалы.

К мнению Комиссии приурочено письмо Председателя Государственного

комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что внесение указанных изменений в Правила в отношении вышеуказанного земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. № 742/12-11/ОЖиБН от 17.02.2025 г.).

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа положительных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

По тринадцатому вопросу:

Рассматривается вопрос о внесении изменений в Правила в части установления территориальной зоны «ОД» - «Многофункциональной общественно-деловой зоны» для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010115:34 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Пристанская (далее – Земельный участок).

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Лукьянова А.В. (вх. № 152-Сорт-О от 22.01.2025 г.), выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 10:07:0010115:34 о праве собственности на него заявителя, экспозиционные материалы.

К мнению Комиссии приурочено письмо Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что внесение указанных изменений в Правила в отношении вышеуказанного земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. № 742/12-11/ОЖиБН от 17.02.2025 г.).

Комиссией установлено следующее:

до утверждения Правил в действующей редакции на вышеуказанном земельном участке заявителем Лукьяновым А.В. было запланировано строительство объекта «Гостиница на ул. Чкалова в г. Сортавала», успешно прошедшего историко-культурное обследование, в том числе с учетом требований Постановления 210-П, в соответствии с которыми участок расположен в единой охранной зоне ОЗ-1, согласно требований к которой предусматривается возможность установления на данной территории вида разрешенного использования «предпринимательство» (код Классификатора - 4.0), предусматривающего также вид разрешенного использования «гостиничное обслуживание» (код – 4.7); территориальная зона «ОД-1» - «Зона городского центра» также включала в себя данные виды разрешенного использования.

При утверждении Правил землепользования и застройки решением VI сессии I созыва Совета Сортавальского муниципального округа № 31 от 29 октября 2024 г. была допущена техническая ошибка – не предусмотрена зона «ОД» - «Многофункциональная общественно-деловой зона» для данного участка, в связи с чем приведение градостроительной документации с его планируемым использованием Комиссией признано целесообразным.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа положительных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

По четырнадцатому вопросу:

По инициативе администрации Сортавальского муниципального округа

рассматривается вопрос о внесении изменений в Правила в части установления территориальной зоны «ЖИ» – «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами» для земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:07:0040301 площадью 1500 кв.м. под домом по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, Сортавальский муниципальный округ, п. Лахденкюля д. 2 (далее – Земельный участок).

Членам Комиссии представлен пакет документов: схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, экспозиционные материалы.

Образуемый участок расположен в зоне «РО» - «Зоне озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)», не предусматривающей установление вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», что требует приведение градостроительной документации образуемого участка в соответствие с его фактическим использованием.

К мнению Комиссии приурочено письмо Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что внесение указанных изменений в Правила в отношении вышеуказанного земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. № 742/12-11/ОЖиБН от 17.02.2025 г.).

Действие Постановления 210-П на вышеуказанный земельный участок не распространяется.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа положительных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

По пятнадцатому вопросу:

В связи с поступившим заявлением Дудкина Н.А. (вх. № 69-Сорт-О от 16.01.2025 г.) рассматривается вопрос о внесении изменений в Правила в части установления территориальной зоны «ЖИ» – «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами» для земельного участка, образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010417 площадью 1500 под домом по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, Совхозное шоссе д. 2-а (далее – Земельный участок).

Образуемый участок расположен в зоне «РО» - «Зоне озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)», не предусматривающей установление вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», в связи с чем поступило данное заявление.

В составе заявления членам Комиссии представлен пакет документов: схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, экспозиционные материалы.

К рассматриваемой Комиссией документации приурочено письмо Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что внесение указанных изменений в Правила в отношении вышеуказанного земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. № 742/12-11/ОЖиБН от 17.02.2025 г.).

Комиссией установлено, что в соответствии с Постановлением 210-П вышеуказанный земельный участок расположен в зоне ЗОЛ-1.7, не предусматривающей установление вида разрешенного использования «для

индивидуального жилищного строительства», в связи с чем изменение территориальной зоны Комиссии представляется нецелесообразным.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа отрицательных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

По шестнадцатому вопросу:

Рассматривается вопрос о внесении изменений в Правила в части установления территориальной зоны «ОД» - «Многофункциональной общественно-деловой зоны» для земельного участка, образуемого под зданием по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала ул. Карельская д. 60 (далее – Земельный участок).

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Королевой М.И. (вх. № 1297-Сорт-О от 23.10.2024 г.), проект планировки и проект межевания территории кадастрового квартала 10:07:0010222, разработанный ООО «ГЕО_10» и утвержденный распоряжением администрации Сортавальского городского поселения № 517-О от 16.09.2024г., экспозиционные материалы.

Внесение изменений обусловлено тем, что образуемый участок расположен в двух территориальных зонах, что противоречит требованиям действующего законодательства (ст. 30,35 Градостроительного кодекса РФ, стю 85 Земельного кодекса РФ).

К мнению Комиссии приурочено письмо Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что внесение указанных изменений в Правила в отношении вышеуказанного земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. № 742/12-11/ОЖиБН от 17.02.2025 г.).

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа положительных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

По семнадцатому вопросу:

Рассматривается вопрос о внесении изменений в Правила в части включения в текстовую часть Правил вида разрешенного использования (основного или условно-разрешенного вида) «пчеловодство» для территориальной зоны «СХ» – «Зоны сельскохозяйственного использования».

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Кислова А.А. (вх. № 151-Сорт-О от 22.01.2025 г.), распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия № 378-М/20 Р от 14.02.2024 г. «О предварительном согласовании предоставления земельного участка», письмо Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия № 35367 от 20.12.2024 г., экспозиционные материалы на земельный участок с кадастровым номером 10:10:0081502:978.

К рассматриваемой документацией приурочено письмо Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что внесение указанных изменений в Правила в отношении вышеуказанного земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. № 742/12-11/ОЖиБН от 17.02.2025 г.).

Рассмотрев представленные документы, комиссией установлено, что земельный участок с кадастровым номером 10:10:0081502:978, предварительно согласованный заявителю для предоставления с видом разрешенного использования «пчеловодство» расположен в территориальной зоне «СХ» - «Зоне сельскохозяйственного использования». Согласно позиции Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия, изложенной в письме № 35367 от 20.12.2024 г.), зона «СХ» - «Зона сельскохозяйственного использования» не предусматривает данный вид использования.

Однако согласно Правил одним из основных видов разрешенного использования указанной зоны является «Сельскохозяйственное использование», содержание которого включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 – 1.20 Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0412 от 10.11.2020 г., в том числе «пчеловодство» с кодом 1.12, что по мнению Комиссии не требует дополнительного внесения в Правила указанного вида разрешенного использования для данной зоны и не является препятствием для предоставления заявителю вышеуказанного земельного участка.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа отрицательных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

По восемнадцатому вопросу:

Рассматривается вопрос о внесении изменений в Правила в части включения в текстовую часть Правил условно разрешенного вида использования - «размещение гаражей для собственных нужд» (2.7.2) для территориальной зоны «ЖМ» – «Зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)».

Согласно описания указанного вида разрешенного использования, предусмотренного Классификатором, данный вид предполагает размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации.

По мнению Комиссии внесение данных изменений обусловлено массовым обращением граждан за оформлением права собственности на индивидуальные гаражи и земельные участки под ними, реализацией указанного права согласно, в том числе, предоставленной законодателем данной возможности в рамках «гаражной амнистии», является востребованным с учетом ограничений установленной объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Сортавала и утвержденных требований к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны, предусмотренных Постановлением 210-П, однако при этом предусматривающих для определенных зон вид разрешенного использования «размещение гаражей для собственных нужд».

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа положительных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

По девятнадцатому вопросу:

Рассматривается вопрос о внесении изменений в Правила в части установления

территориальной зоны «ЖИ» – «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами» для земельного участка площадью 8800 кв.м. с кадастровым номером 10:07:0062208:12 по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Реускула.

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Скромного Д.П. (вх. № 310-Сорт-О от 10.02.2025 г.), выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 10:07:0062208:12 о праве собственности на него заявителя, экспозиционные материалы.

Комиссией установлено следующее:

образуемый участок расположен в зоне «СХ» - «Зоне сельскохозяйственного использования», не предусматривающей установление вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», в связи с чем поступило данное заявление; находится в собственности заявителя, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, что в соответствии с нормами действующего законодательства позволяет возведение на нем жилого дома, в связи с чем Комиссия считает установление территориальной зоны «ЖИ» для данного участка целесообразным.

К мнению Комиссии приурочено письмо Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что внесение указанных изменений в Правила в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062208:12 не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. № 791/12-11/ОЖиБН от 18.02.2025 г.).

К мнению Комиссии приурочено письмо заместителя Министра природных ресурсов и экологии республики Карелия (С.Э. Шарлаева) о том, что в границах вышеуказанного земельного участка существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории, регионального и местного значения, а также их охранные зоны отсутствуют.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа положительных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

По двадцатому вопросу:

Рассматривается вопрос о внесении изменений в Правила в части установления территориальной зоны СХ1 – «Зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения» для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:186, расположенного по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ.

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Рыбкина В.Л. (вх. № 173-Сорт-О от 24.01.2025 г.), выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042811:186, распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия № 2831-М/20 Р от 22.05.2023г. «О предварительном согласовании предоставления земельного участка», экспозиционные материалы.

К мнению Комиссии приурочено письмо Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что внесение указанных изменений в Правила в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:186 не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. № 819/12-11/ОЖиБН от 19.02.2025 г.).

К мнению Комиссии приурочено письмо заместителя Министра Министерства природных ресурсов и экологии республики Карелия (С.Э. Шарлаева) о том, что в границах вышеуказанного земельного участка существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории, регионального и местного значения, а также их охранные зоны отсутствуют.

Согласно письма заместителя Министра природных ресурсов и экологии РК С.Э. Шарлаева (исх. № 2645/05-12/МПриЭ-и от 24.02.2025 г.) вышеуказанный земельный участок расположен за границами земель лесного фонда, при этом в соответствии с Правилами находится в зоне «ЛФ» - «территории земель лесного фонда», что по мнению Комиссии требует внесение изменений в Правила в части установления территориальной зоны СХ1 – «Зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения» для вышеуказанного земельного участка.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа положительных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

21) Разное.

По инициативе главы Сортавальского округа (с целью реализации социальных и инвестиционных проектов на территории округа), а также в связи с возникшей необходимостью в отношении объектов муниципальной собственности предлагаются следующие корректировки в Правила:

- в рамках проводимой работы по инвентаризации муниципальных кладбищ, с целью установления границ объектов захоронения взамен территориальной зоны «ОС» - «Зоны озелененных территорий специального назначения» в п. Хотинлахти установить зону «КЛ» - «Зону кладбищ»;

- с целью соблюдения требований п. 4 ст. 30 ГрК РФ для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0000000:7713 установить территориальную зону «РН» - «Зону реакционного назначения»;

- для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010220:357 установить территориальную зону «ОД» - «Многофункциональную общественно-деловую зону» и дополнить текстовую часть градостроительных регламентов, установленных для указанной зоны таким видом как «стоянка транспортных средств» (код по Классификатору - 4.9.2);

- с целью формирования земельного участка под существующим объектом коммунальной инфраструктуры и разработки проекта ЗСО источника питьевого водоснабжения в границах образуемого земельного участка под сооружением 10:07:0040704:94 (водозабор в п. Заозерный) установить территориальную зону «РО» - «Зону озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)» и внести для данной зоны в перечень основных видов разрешенного использования такой вид, как «коммунальное обслуживание» (код по Классификатору - 3.1);

- в рамках приведения в соответствие действующих Правил к требованиям Постановления 210-П в границах города Сортавала добавить в текстовую часть регламентов, установленных для зоны «ЖИ» - «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами» такой вид условно разрешенного использования, как «стоянка транспортных средств» (код по Классификатору - 4.9.2);

- в перечень основных видов разрешенного использования для территориальной зоны «КЛ» - «Зоны кладбищ» добавить такой вид, как «земельные участки (территории) общего пользования» (код по Классификатору - 12.0), с

включением вида разрешенного использования «благоустройство территории» (код по Классификатору - 12.0.2);

- в перечень условно разрешенных видов использования для территориальной зоны «ПР» - «Производственной зоны» добавить такой вид разрешенного использования, как «общежития» (код по Классификатору - 3.2.4) и установить для данного вида разрешенного использования предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства;

- уточнить перечень видов разрешенного использования для зоны «СД» - «Зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан» в рамках приведения ранее утвержденных Правил землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения, Сортавальского городского поселения, Кааламского сельского поселения, а также Вяртсильского городского поселения к единому виду для указанной территориальной зоны.

Присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа положительных рекомендаций по перечисленным вопросам.

Председатель Комиссии

Секретарь Комиссии

Г.А. Гришин

В.В. Дудникова