



РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ

СОВЕТ СОРТАВАЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

XV сессия I созыв

РЕШЕНИЕ

30 апреля 2025 г.

№ 115

О внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа

Рассмотрев проекты изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, протокол публичных слушаний от 21.03.2025 г. и заключение о результатах публичных слушаний (опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» № 11 от 28.03.2025 г.), протокол публичных слушаний от 11.04.2025 г. и заключение о результатах публичных слушаний (опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» № 15 от 18.04.2025 г.), руководствуясь ст. 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным Законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и Уставом Сортавальского муниципального округа, Совет Сортавальского муниципального округа решил:

1. Внести изменения в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, утвержденные решением Совета Сортавальского муниципального округа № 77 от 20.02.2025 г. (далее по тексту - Правила), а именно:

1.1. установить территориальную зону «ЖИ» – «Зону 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 согласно приложению № 1 к настоящему решению;

1.2. установить территориальную зону «ЖИ» – «Зону застройки индивидуальными жилыми домами» для части кадастрового квартала 10:07:0050117 (Сортавальский муниципальный округ, пгт. Хелюля, ул. Мюллюкюля) до охранной зоны высоковольтной линии электропередач согласно приложению № 2 к настоящему решению;

1.3. установить территориальную зону «ОД» - «Многофункциональную общественно-деловую зону» для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010115:34 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Пристанская согласно приложению № 3 к настоящему решению;

1.4. установить территориальную зону «ЖИ» – «Зону 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 согласно приложению № 4 к настоящему решению;

1.5. установить территориальную зону «ОД» - «Многофункциональную общественно-деловую зону» для земельного участка, образуемого под зданием по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала ул. Карельская д. 60 согласно приложению № 5 к настоящему решению;

1.6. включить в текстовую часть Правил в перечень условно разрешенных видов использования для территориальной зоны «ЖМ» – «Зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)» такой вид как «размещение гаражей для собственных нужд» (код по Классификатору - 2.7.2);

1.7. установить территориальную зону «ЖИ» – «Зону 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 согласно приложению № 6 к настоящему решению;

1.8. установить территориальную зону СХ1 – «Зону, занятую объектами сельскохозяйственного назначения» для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:186, расположенного по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ согласно приложению № 7 к настоящему решению;

1.9. установить территориальную зону «КЛ» - «Зону кладбищ» на территорию в границах зоны «ОС» - «Зоны озелененных территорий специального назначения» в п. Хотинлахти согласно приложению № 8 к настоящему решению;

1.10. установить для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0000000:7713 территориальную зону «РН» - «Зону реакционного назначения» согласно приложению № 9 к настоящему решению;

1.11. установить для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0010220:357 территориальную зону «ОД» - «Многофункциональную общественно-деловую зону» согласно приложению № 10 к настоящему решению;

1.12. включить в текстовую часть Правил в перечень условно разрешенных видов использования для территориальной зоны «ОД» - «Многофункциональной общественно-деловой зоны» такой вид условно разрешенного использования как «стоянка транспортных средств» (код по Классификатору - 4.9.2);

1.13. установить в границах образуемого земельного участка под сооружением 10:07:0040704:94 (водозабор в п. Заозерный) территориальную зону «РО» - «Зону озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)» согласно приложению № 11 к настоящему решению;

1.14. включить в текстовую часть Правил в перечень условно разрешенных видов использования для территориальной зоны «РО» - «Зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)» такой основной вид разрешенного использования как «коммунальное обслуживание» (код по Классификатору - 3.1);

1.15. включить в текстовую часть Правил в перечень условно разрешенных видов использования для территориальной зоны «ЖИ» - «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами» такой вид условно разрешенного использования как «стоянка транспортных средств» (код по Классификатору - 4.9.2);

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

1.17. включить в текстовую часть Правил в перечень условно разрешенных видов использования для территориальной зоны «ПР» - «Производственной зоны» такой вид разрешенного использования как «общежития» (код по Классификатору - 3.2.4) и согласно приложению № 12 к настоящему решению установить для данного вида разрешенного использования предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства;

1.18. в текстовой части Правил градостроительные регламенты для территориальной зоны «СД» - «Зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан» изложить в редакции согласно приложению № 13 к настоящему решению.

1.19. установить территориальную зону «СХ1» - зону, занятую объектами сельскохозяйственного назначения, на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030805:7 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, район п. Контиолахти согласно приложению № 14 к настоящему решению.

2. Опубликовать настоящее Решение в газете «Ладога-Сортавала» и разместить на официальном сайте администрации Сортавальского муниципального округа в сети «Интернет».

3. Утвержденные материалы подлежат размещению в информационной системе территориального планирования с использованием официального сайта в сети «Интернет», определенного федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление контроля за соблюдением порядка ведения информационной системы территориального планирования (ФГИС ТП).

Председатель Совета
Сортавальского муниципального округа



Р.Н. Гулевич

Глава Сортавальского
муниципального округа



С.В. Крупин



Приложение № 1
к решению Совета Сортавальского муниципального округа
«О внесении изменений в правила землепользования и застройки
Сортавальского муниципального округа»
от 30 апреля 2025 г. № 115

**Внесение изменений в Правила землепользования и застройки
Сортавальского муниципального округа.**

Карта градостроительного зонирования (фрагмент).



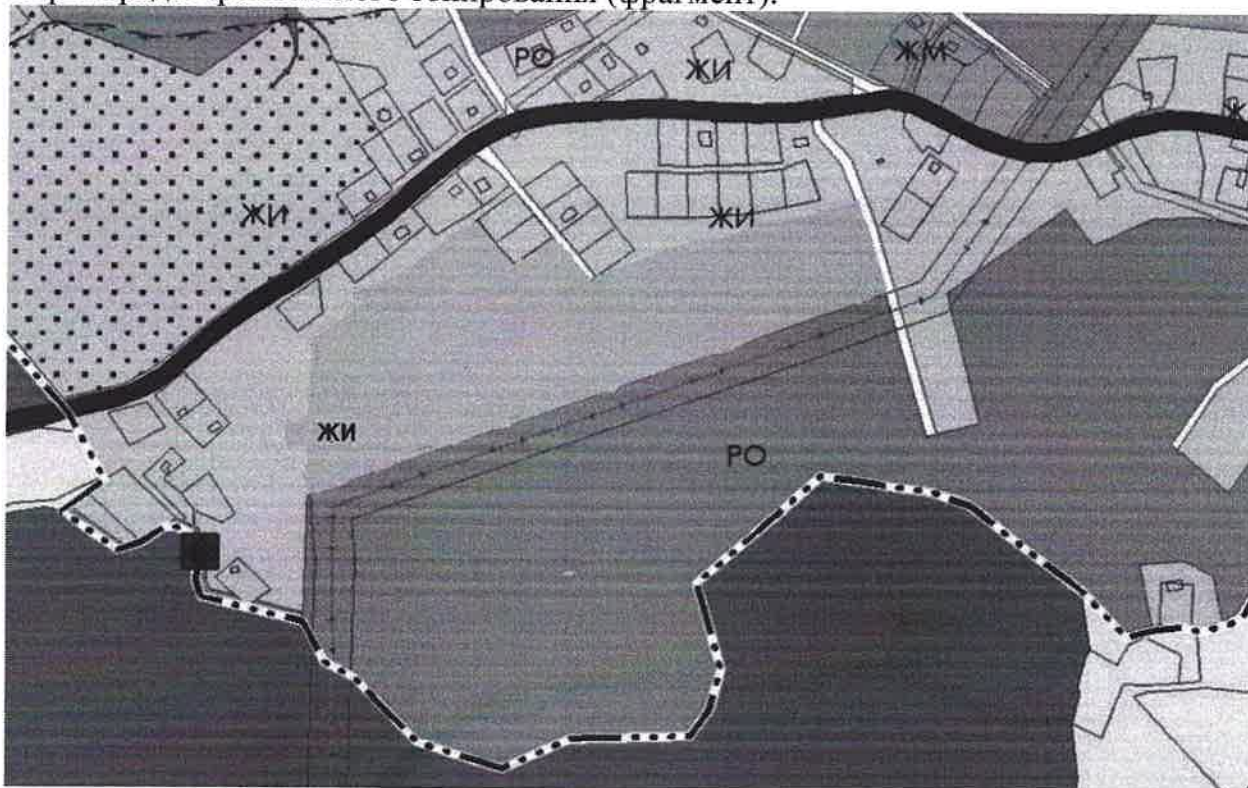
Условные обозначения. Территориальные зоны.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖИ)		-	-	-
Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖМ)		-	-	-
Зона застройки среднетажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (ЖС)		-	-	-
Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖЭ)		-	-	-
Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД)		-	-	-
Производственная зона (ПР)		-	-	-
Зона транспортной инфраструктуры (ПР)		-	-	-
Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)		-	-	-
Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (СД)		-	-	-
Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (СХП)		-	-	-
Зоны рекреационного назначения (РН)		-	-	-
Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (РО)		-	-	-
Зона лесов (ЛФ)		-	-	-
Зона кладбищ (КЛ)		-	-	-
Зона озелененных территорий специального назначения (ОС)		-	-	-



**Внесение изменений в Правила землепользования и застройки
Сортавальского муниципального округа.**

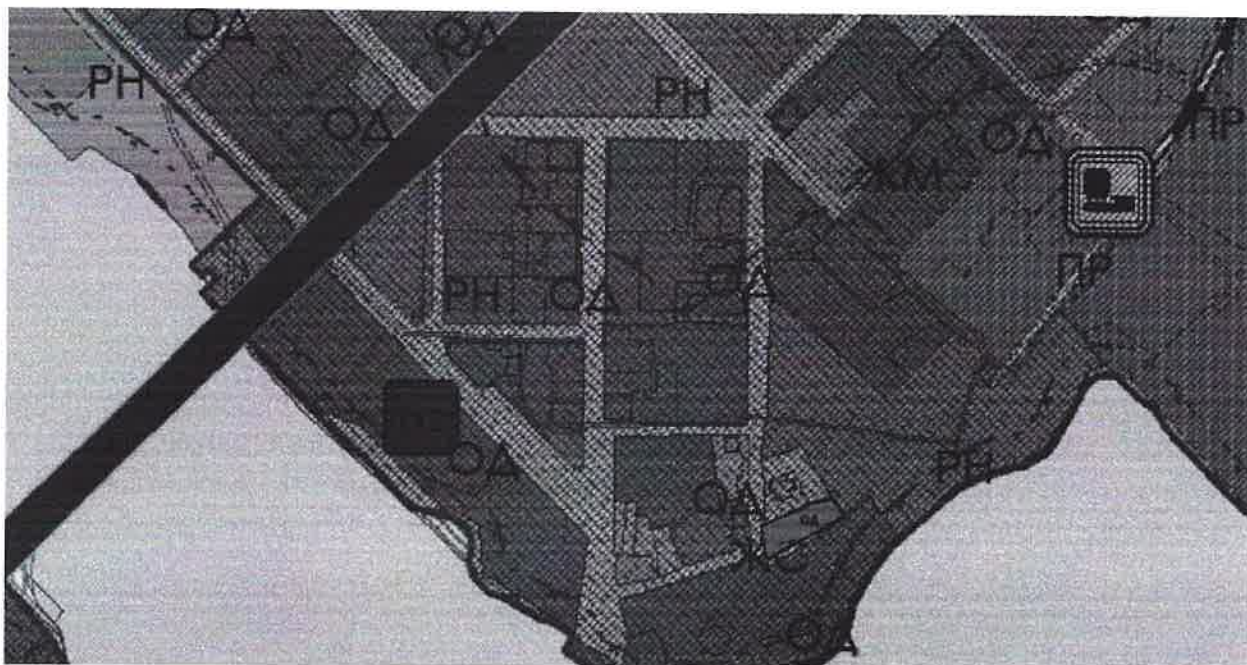
Карта градостроительного зонирования (фрагмент).



Условные обозначения. Территориальные зоны.

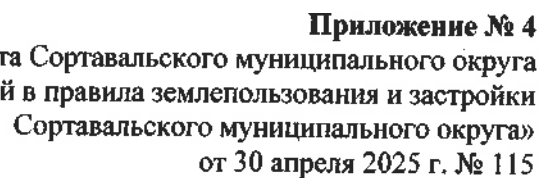
Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖИ)		-	-	-
Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖМ)		-	-	-
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (ЖС)		-	-	-
Зона застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖЭ)		-	-	-
Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД)		-	-	-
Производственная зона (ПР)		-	-	-
Зона транспортной инфраструктуры (ТР)		-	-	-
Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)		-	-	-
Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (СД)		-	-	-
Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (СХП)		-	-	-
Зоны рекреационного назначения (РН)		-	-	-
Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (РО)		-	-	-
Зона лесов (ЛФ)		-	-	-
Зона кладбищ (КА)		-	-	-
Зона озелененных территорий специального назначения (ОС)		-	-	-

**Внесение изменений в Правила землепользования и застройки
Сортавальского муниципального округа.**
Карта градостроительного зонирования (фрагмент).

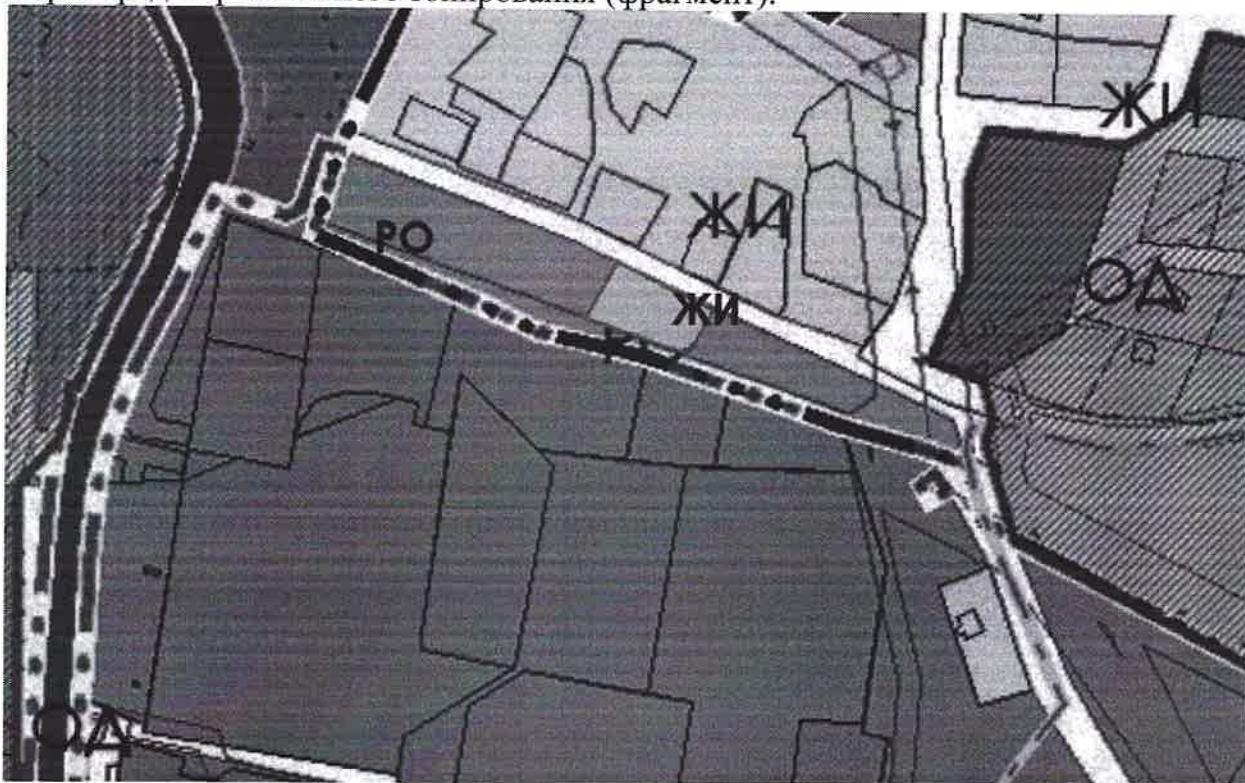


Условные обозначения. Территориальные зоны.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖИ)		-	-	-
Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖМ)		-	-	-
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (ЖС)		-	-	-
Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖЭ)		-	-	-
Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД)		-	-	-
Производственная зона (ПР)		-	-	-
Зона транспортной инфраструктуры (ПР)		-	-	-
Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)		-	-	-
Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (СД)		-	-	-
Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (СХП)		-	-	-
Зоны рекреационного назначения (РН)		-	-	-
Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (РО)		-	-	-
Зона лесов (ЛФ)		-	-	-
Зона кладбищ (КЛ)		-	-	-
Зона озелененных территорий специального назначения (ОС)		-	-	-



Карта градостроительного зонирования (фрагмент).



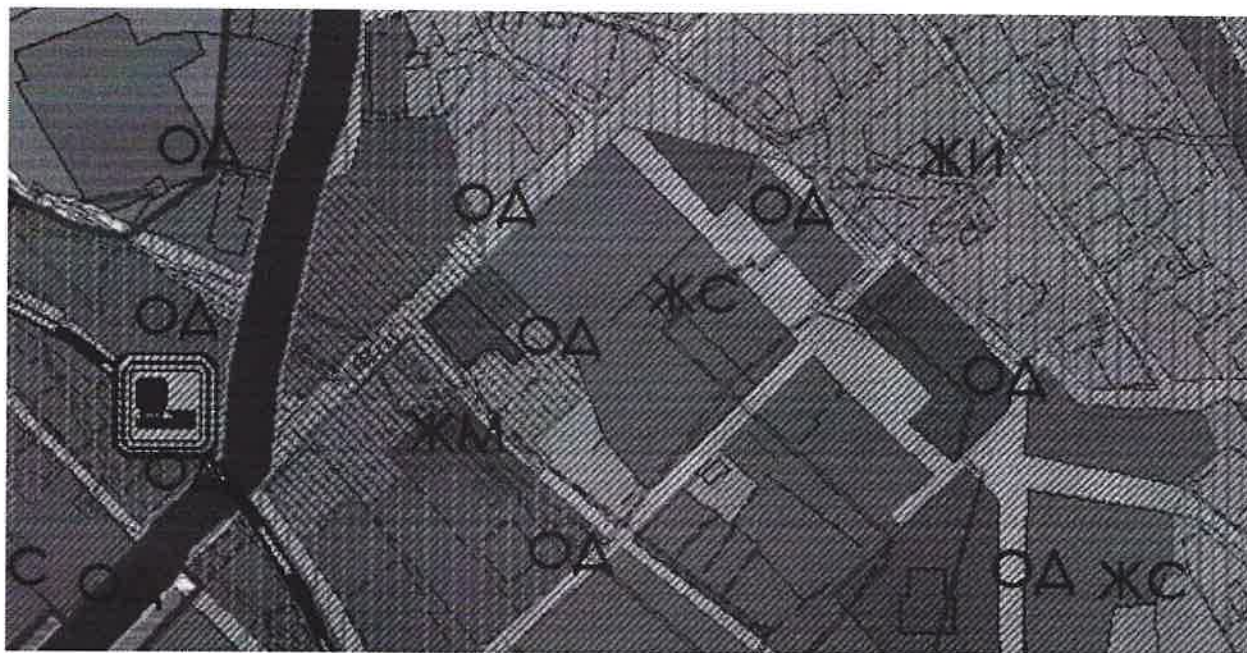
Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖИ)		-	-	-
Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖМ)		-	-	-
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (ЖС)		-	-	-
Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖЭ)		-	-	-
Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД)		-	-	-
Промышленная зона (ПР)		-	-	-
Зона транспортной инфраструктуры (ПР)		-	-	-
Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)		-	-	-
Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (СА)		-	-	-
Промышленная зона сельскохозяйственных предприятий (СХП)		-	-	-
Зоны рекреационного назначения (РН)		-	-	-
Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (РО)		-	-	-
Зона лесов (ЛФ)		-	-	-
Зона кладбищ (КА)		-	-	-
Зона озелененных территорий специального назначения (ОС)		-	-	-



Приложение № 5
к решению Совета Сортавальского муниципального округа
«О внесении изменений в правила землепользования и застройки
Сортавальского муниципального округа»
от 30 апреля 2025 г. № 115

**Внесение изменений в Правила землепользования и застройки
Сортавальского муниципального округа.**

Карта градостроительного зонирования (фрагмент).

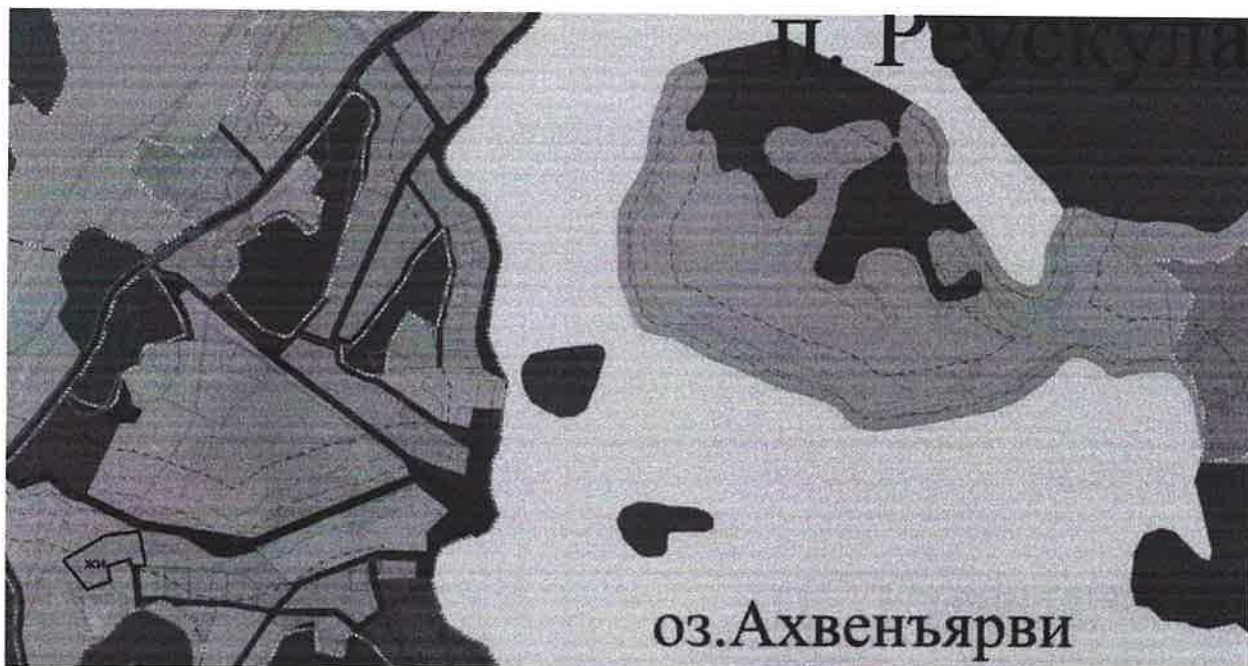


Условные обозначения. Территориальные зоны.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖИ)		-	-	-
Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансарды) (ЖМ)		-	-	-
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансарды) (ЖС)		-	-	-
Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖЭ)		-	-	-
Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД)		-	-	-
Промышленная зона (ПР)		-	-	-
Зона транспортной инфраструктуры (ПР)		-	-	-
Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)		-	-	-
Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (СД)		-	-	-
Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (СХП)		-	-	-
Зоны рекреационного назначения (РН)		-	-	-
Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (РО)		-	-	-
Зона лесов (ЛФ)		-	-	-
Зона кладбищ (КА)		-	-	-
Зона озелененных территорий специального назначения (ОС)		-	-	-



**Внесение изменений в Правила землепользования и застройки
Сортавальского муниципального округа.
Карта градостроительного зонирования (фрагмент).**



Условные обозначения. Территориальные зоны.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖИ)		-	-	-
Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖМ)		-	-	-
Зона застройки среднетажными жилыми домами (от 5 до 6 этажей, включая мансардный) (ЖС)		-	-	-
Зона застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖЭ)		-	-	-
Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД)		-	-	-
Производственная зона (ПР)		-	-	-
Зона транспортной инфраструктуры (ТР)		-	-	-
Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)		-	-	-
Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (СД)		-	-	-
Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (СХП)		-	-	-
Зоны рекреационного назначения (РН)		-	-	-
Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (РО)		-	-	-
Зона лесов (ЛФ)		-	-	-
Зона кладбищ (КЛ)		-	-	-
Зона озелененных территорий специального назначения (ОС)		-	-	-



Приложение № 7
к решению Совета Сортсавальского муниципального округа
«О внесении изменений в правила землепользования и застройки
Сортсавальского муниципального округа»
от 30 апреля 2025 г. № 115

**Внесение изменений в Правила землепользования и застройки
Сортсавальского муниципального округа.**

Карта градостроительного зонирования (фрагмент).



Условные обозначения. Территориальные зоны.

	Общественно-деловые зоны: - ОД1 - зона делового, общественного и коммерческого назначения
	Производственные зоны: - П1.3 - зона объектов III-класса санитарной опасности - П1.4 - зона объектов IV-класса санитарной опасности
	Зоны инженерных и транспортных инфраструктур: - И - зона инженерной инфраструктуры
	Т(АД) - зона автомобильных дорог Т(ЖД) - зона железных дорог - Т(АО) - зона обслуживания автомобильного транспорта Т(ТТ) - зона трубопроводного транспорта
	Зоны сельскохозяйственного использования: - Сх1 - территория сельскохозяйственных угодий
	Рекреационные зоны: - Р1 - зона природного ландшафта - Р2 - зона объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом
	Зоны специального назначения: - Сп1 - зона кладбищ
	Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий: - Вр1 - зона режимных территорий



Приложение № 8
к решению Совета Сортавальского муниципального округа
«О внесении изменений в правила землепользования и застройки
Сортавальского муниципального округа»
от 30 апреля 2025 г. № 115

**Внесение изменений в Правила землепользования и застройки
Сортавальского муниципального округа.**
Карта градостроительного зонирования (фрагмент).



Условные обозначения. Территориальные зоны.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖИ)		-	-	-
Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖМ)		-	-	-
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (ЖС)		-	-	-
Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖЭ)		-	-	-
Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД)		-	-	-
Производственная зона (ПР)		-	-	-
Зона транспортной инфраструктуры (ПР)		-	-	-
Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)		-	-	-
Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (СД)		-	-	-
Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (СПП)		-	-	-
Зоны рекреационного назначения (РН)		-	-	-
Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (РО)		-	-	-
Зона лесов (ЛФ)		-	-	-
Зона кладбищ (КА)		-	-	-
Зона озелененных территорий специального назначения (ОС)		-	-	-



Приложение № 9
к решению Совета Сортавальского муниципального округа
«О внесении изменений в правила землепользования и застройки
Сортавальского муниципального округа»
от 30 апреля 2025 г. № 115

**Внесение изменений в Правила землепользования и застройки
Сортавальского муниципального округа.**

Карта градостроительного зонирования (фрагмент).



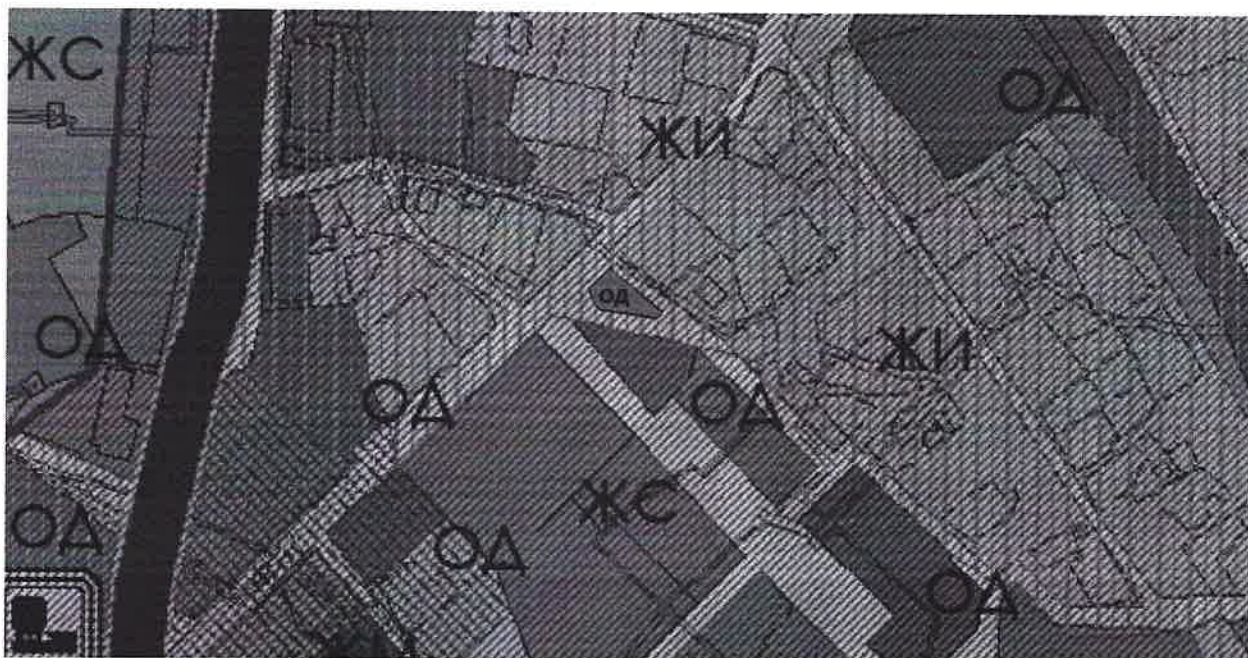
Условные обозначения. Территориальные зоны.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖИ)		-	-	-
Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖМ)		-	-	-
Зона застройки среднетажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (ЖС)		-	-	-
Зона застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖЭ)		-	-	-
Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД)		-	-	-
Производственная зона (ПР)		-	-	-
Зона транспортной инфраструктуры (ТР)		-	-	-
Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)		-	-	-
Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (СД)		-	-	-
Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (СХП)		-	-	-
Зоны рекреационного назначения (РН)		-	-	-
Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (РО)		-	-	-
Зона лесов (ЛФ)		-	-	-
Зона кладбищ (КЛ)		-	-	-
Зона озелененных территорий специального назначения (ОС)		-	-	-



Приложение № 10
к решению Совета Сортавальского муниципального округа
«О внесении изменений в правила землепользования и застройки
Сортавальского муниципального округа»
от 30 апреля 2025 г. № 115

**Внесение изменений в Правила землепользования и застройки
Сортавальского муниципального округа.**
Карта градостроительного зонирования (фрагмент).



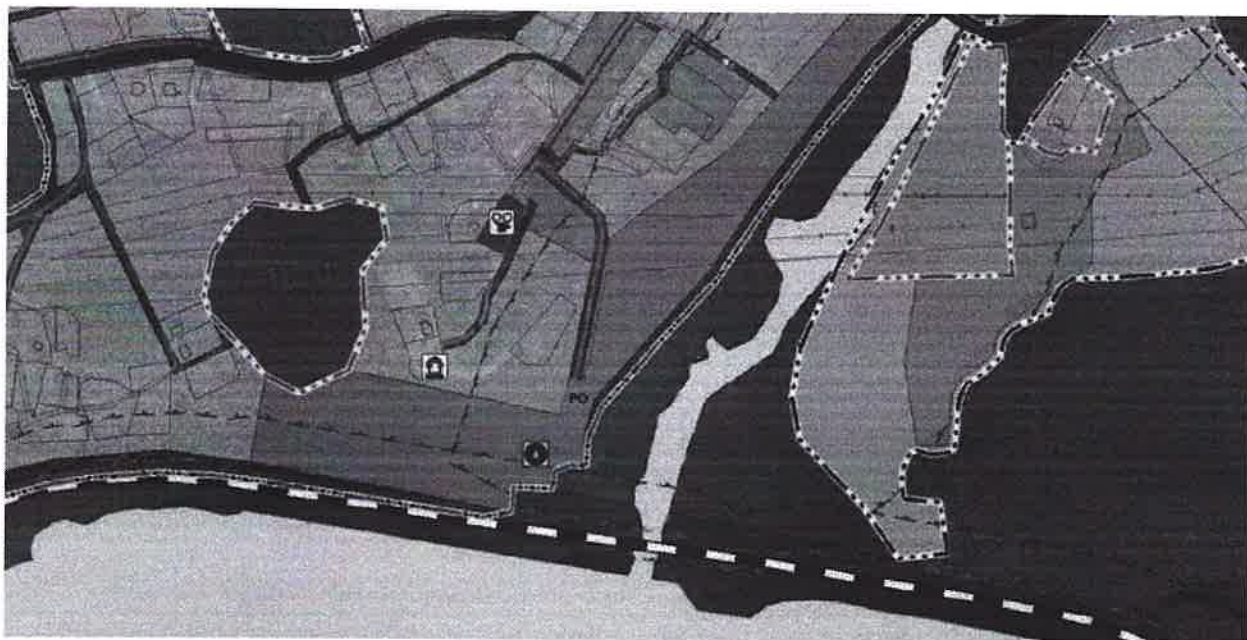
Условные обозначения. Территориальные зоны.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖИ)		-	-	-
Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖМ)		-	-	-
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (ЖС)		-	-	-
Зона застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖЭ)		-	-	-
Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД)		-	-	-
Производственная зона (ПР)		-	-	-
Зона транспортной инфраструктуры (ПР)		-	-	-
Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)		-	-	-
Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (СД)		-	-	-
Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (СПП)		-	-	-
Зоны рекреационного назначения (РН)		-	-	-
Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (РО)		-	-	-
Зона лесов (ЛФ)		-	-	-
Зона кладбищ (КА)		-	-	-
Зона озелененных территорий специального назначения (ОС)		-	-	-



Приложение № 11
к решению Совета Сортавальского муниципального округа
«О внесении изменений в правила землепользования и застройки
Сортавальского муниципального округа»
от 30 апреля 2025 г. № 115

**Внесение изменений в Правила землепользования и застройки
Сортавальского муниципального округа.
Карта градостроительного зонирования (фрагмент).**



Условные обозначения. Территориальные зоны.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖИ)		-	-	-
Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖМ)		-	-	-
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (ЖС)		-	-	-
Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖЭ)		-	-	-
Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД)		-	-	-
Производственная зона (ПР)		-	-	-
Зона транспортной инфраструктуры (ПР)		-	-	-
Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)		-	-	-
Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (СА)		-	-	-
Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (СХП)		-	-	-
Зоны рекреационного назначения (РН)		-	-	-
Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (РО)		-	-	-
Зона лесов (ЛФ)		-	-	-
Зона кладбищ (КА)		-	-	-
Зона озелененных территорий специального назначения (ОС)		-	-	-



Приложение № 12
к решению Совета Сортавальского муниципального округа
«О внесении изменений в правила землепользования и застройки
Сортавальского муниципального округа»
от 30 апреля 2025 г. № 115

**Внесение изменений в Правила землепользования и застройки
Сортавальского муниципального округа.**

ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА (ПР)

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного
строительства**

Параметры разрешенного строительства	Минимальные	Максимальные
Предельные размеры земельных участков:		
<i>Для размещения зданий и сооружений, в том числе общежитий</i>	не устанавливается	не устанавливается
<i>Для линейных объектов</i>	не устанавливается	не устанавливается
Минимальные отступы от границ земельных участков		
<i>Для размещения зданий и сооружений</i>		
От границы земельного участка со стороны улицы (красной линии)	5 метров**	—
От границы земельного участка со стороны соседнего участка, переулка, проезда	не устанавливается **	не устанавливается**
<i>Для линейных объектов – не устанавливается</i>		
Процент застройки в границах земельного участка		
<i>Для размещения зданий и сооружений, в том числе общежитий</i>	—	50%
<i>Для линейных объектов</i>	не устанавливается	не устанавливается
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		
<i>Для размещения зданий и сооружений, в том числе общежитий</i>		
Минимальное/максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений	не устанавливается	не устанавливается

****При размещении новых объектов капитального строительства следует учитывать требования к противопожарным расстояниям между зданиями и сооружениями Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"**

Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.



Приложение № 13
к решению Совета Сортавальского муниципального округа
«О внесении изменений в правила землепользования и застройки
Сортавальского муниципального округа»
от 30 апреля 2025 г. № 115

**ЗОНА САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ ИЛИ ДАЧНЫХ
НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ ГРАЖДАН (СД)**

Зона размещения садоводств и огородничеств.

**Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и
объектов капитального строительства:**

NN/ пп	Наименование вида использования*	Описание вида разрешенного использования земельного участка*	Код вида разрешенного использования*
А.	Основные виды разрешенного использования		
	Сельскохозяйственное использование**	исключительно в целях организации садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества**	1.0
	Садоводство *****	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	1.5
	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
	Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных	13.1

		для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	
	Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей	13.2
	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2:	12.0
	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Б. Условно разрешенные виды использования			
	Магазины*****	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
	Стоянка транспортных средств*****	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2
	Охрана Государственной границы Российской Федерации	Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и	8.2

		органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации	
В.	Вспомогательные виды разрешенного использования (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.)		
	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2

*согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

Параметры разрешенного строительства	Минимальные	Максимальные
Предельные размеры земельных участков:		
<i>Сельскохозяйственное использование**</i>	**	
<i>Садоводство</i>	100 кв.м.	2000 кв.м.
<i>Ведение огородничества</i>	100 кв.м****	1000 кв.м****
<i>Ведение садоводства</i>	400 кв.м****	1500 кв.м****
<i>Для линейных объектов</i>	не устанавливаются	не устанавливаются
<i>Для иных видов разрешенного использования</i>	не устанавливаются	не устанавливаются
Минимальные отступы от границ земельных участков		
<i>Для размещения зданий и сооружений</i>		
От границы земельного участка до объекта капитального строительства со стороны улицы (красной линии)	5 метров***	—
От границы земельного участка до объекта капитального строительства со стороны соседнего участка, переулка, проезда	3 метра***	—
От границы земельного участка до хозяйственных строений и сооружений (не являющихся объектами капитального строительства)	1 метр***	-
<i>Для линейных объектов – не устанавливается</i>		
Процент застройки в границах земельного участка		
<i>Ведение садоводства</i>	не устанавливается	30%
<i>Для прочих видов разрешенного использования, предусматривающих размещение объектов капитального строительства</i>	не устанавливается	не устанавливается
<i>Для линейных объектов</i>	не устанавливается	не устанавливается
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		
<i>Для размещения зданий и сооружений</i>		

Минимальное/максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений и/или предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий		
Объект индивидуального жилищного строительства	1 этаж	3 этажа
Садовый дом/ хозяйственные строения и сооружения	не устанавливается	1 этаж
Для иных объектов	не устанавливается	не устанавливается
Для линейных объектов – не устанавливается		
Предельные размеры ОКС:		
Объект индивидуального жилищного строительства	30 кв.м.	1500 кв.м.
Садовый дом	12 кв.м.	500 кв.м.
Для иных объектов	не устанавливается	не устанавливаются

**** В соответствии со ст. 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации предельный размер земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, являющегося предметом договора безвозмездного пользования, заключаемого с садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом, не может превышать площадь, рассчитанную как сумма площади земельных участков, которые будут образованы для предоставления членам садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, и площади земельных участков общего назначения. Площадь земельных участков, которые будут образованы для предоставления членам садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, определяется как произведение количества членов такого товарищества и установленного предельного максимального размера указанных земельных участков. Площадь земельных участков общего назначения определяется в размере от двадцати до двадцати пяти процентов площади земельных участков, которые будут образованы для предоставления членам садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, определенной по правилам, предусмотренным настоящим пунктом. Организация и застройка территории садоводческого или дачного некоммерческого объединения, раздел земельного участка, предоставленного соответствующему объединению, осуществляются на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории. Возведение строений и сооружений в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении осуществляется в соответствии с проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории, а также градостроительным регламентом.**

*****При размещении новых объектов капитального строительства следует учитывать требования к противопожарным расстояниям между зданиями и сооружениями Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"**

Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

****** В случае если участок входит в состав садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, предельный параметр применяется на 1 земельный участок в составе некоммерческого объединения граждан.**

******* Исключительно для земельных участков в границах садоводческих или дачных некоммерческих объединений граждан в границах населенных пунктов.**

******* Исключительно для земельных участков за границами населенных пунктов.**

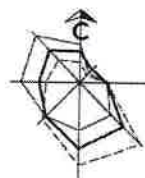
В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.



Приложение № 14
к решению Совета Сортавальского муниципального округа
«О внесении изменений в правила землепользования и застройки
Сортавальского муниципального округа»
от 30 апреля 2025 г. № 115

Республика Карелия Сортавальский округ
Правила землепользования и застройки

Сортавальского муниципального округа
Карта градостроительного зонирования
территории п. Конттиолахти М 1:5000



Условные обозначения:

Территориальные границы

— граница населенного пункта

Территориальные зоны

Ж1 - жилая зона

Ж2 - зона застройки индивидуальной жилой застройки

Зоны сельскохозяйственного использования

СХ1 - зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения

Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются или не устанавливаются

ВФ - территория земель водного фонда

Зоны с особыми условиями использования территории

— санитарный разрыв

— водозащитная зона

— прибрежная защитная полоса водного объекта

— бортовая полоса

Линейные объекты

— автомобильная дорога местного значения

— железнодорожная линия "Хиттола - Рованшери"

Наличие объектов в территории

— поверхностные водные объекты

Объекты капитального строительства

— объект - Плотина