

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«14» сентября 2026 г.

На заседании присутствуют:

Заместитель Председателя Комиссии - *Баксалова О.В.* – руководитель МУ «Архитектура и градостроительство г. Сортавала»;

Назарова Д.А. – начальник отдела правового обеспечения Сортавальского муниципального района;

Секретарь Комиссии – *Кудрявцева Т.Н.* – специалист 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. – представитель отдела по управлению территорией и муниципальному хозяйству.

На заседании Комиссии присутствуют не менее двух третей от установленного числа членов Комиссии с учетом писем (ответов по рассматриваемому вопросу) от тех членов, которые определены приложением № 1 к Постановлению № 119 от 18.12.2024 г. «О Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки» (далее – Комиссия). Заседание Комиссии правомочно.

Повестка заседания:

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части изменения территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «ОД» - многофункциональную общественно-деловую зону на территорию в границах земельных участках с кадастровыми номерами 10:10:0081503:215, 10:10:0081503:216, 10:10:0081503:217 по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, о. Риеккалансари.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от ООО «Кружево» в лице генерального директора Г.В. Коновалова (вх. № 4914/Сорт-о от 27.08.2026г.), выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.08.2026г. 10:10:0081503:217 № КУВИ-001/2026-

116123860, 10:10:0081503:216 № КУВИ-001/2026-116123047, 10:1060081503:215 № КУВИ-001/2026-116121703.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, связанные с изменением территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «ОД» - многофункциональную общественно-деловую зону на территорию в границах земельных участках с кадастровыми номерами 10:10:0081503:215, 10:10:0081503:216, 10:10:0081503:217. Данные изменения необходимы для установления вышеуказанным земельным участкам вида разрешенного использования «гостиничное обслуживание» (код 4.7).

Согласно сведениям, полученным из Единого государственного реестра недвижимости, земельные участки с кадастровыми номерами 10:10:0081503:215, 10:10:0081503:216, 10:10:0081503:217 имеют категорию «земли населенных пунктов» и вид разрешенного использования «индивидуальные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения».

Согласно карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа земельные участки с кадастровыми номерами 10:10:0081503:215, 10:10:0081503:216, 10:10:0081503:217 расположены в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Согласно Постановлению Правительства РК от 02.05.2023 N 210-П "Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Сортавалы, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данной зоны" земельные участки с кадастровыми номерами 10:10:0081503:215, 10:10:0081503:216, 10:10:0081503:217 расположены в границах территории участка ЗРЗ-3.16 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

В соответствии с градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительные регламенты, являющиеся составной частью правил землепользования и застройки, и которыми определяется правовой режим земельных участков, устанавливаются с учетом требований охраны объектов культурного наследия.

Приложение 2 к Постановлению № 210—П содержит требования к градостроительным регламентам в границах территорий объединенной зоны охраны, и требования к видам разрешенного использования земельных участков в

соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412.

Кудрявцева Т.Н.: так как планируемый к установлению вид разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 10:10:0081503:215, 10:10:0081503:216, 10:10:0081503:217 «гостиничное обслуживание» (код 4.7) не противоречит требованиям к градостроительным регламентам в границах подзоны ЗРЗ-3 в части видов разрешенного использования, предлагаю установить территориальную зону «ОД» - многофункциональную общественно-деловую зону в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:10:0081503:215, 10:10:0081503:216, 10:10:0081503:217.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии поддержали высказанное предложение и приняли решение о направлении положительных рекомендаций главе администрации Сортавальского муниципального округа по рассматриваемому вопросу.

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

Ответ заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (С.В. Загвоздкин) о том, что у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросу выдачи разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка (исх. от 31.08.2026 г. № 11883/14.1-16/МИЗО-и).

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Поляков) о том, что внесение изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, не окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. № 3338/12-05/ОЖиБН-и от 01.09.2026 г.)

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что изменение территориальной зоны «ЖИ» на зону «ОД» на территорию в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:10:0081503:215, 10:10:0081503:216, 10:10:0081503:217, расположенных в границах территории подзоны ЗРЗ-3 (участок ЗРЗ-3.16), возможно при условии соблюдения требований к градостроительным регламентам в границах территории подзоны ЗРЗ-3, установленных приложением 2 к Постановлению № 210-П (исх. 2566/11-14/УОКН-и от 02.09.2026 г.)

Заключение:

Рассмотрев заявленный в повестке вопрос, а также рекомендации (мнения) отсутствующих, но изложивших свою точку зрения в письменном виде членов, Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки рекомендует главе администрации Сортавальского муниципального округа принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части изменения территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «ОД» - многофункциональную общественно-деловую зону на территорию в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:10:0081503:215, 10:10:0081503:216, 10:10:0081503:217.

Заместитель Председателя Комиссии

О.В. Баксалова

Секретарь Комиссии



Т.Н. Кудрявцева