

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«29» октября 2025 г.

На заседании присутствуют:

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

Секретарь Комиссии – *Иванова А.А.* – специалист МУ «Архитектура и градостроительство г. Сортавала»;

Назарова Л.А. – начальник отдела правового обеспечения Сортавальского муниципального округа;

Петров А.В. – председатель Комиссии по благоустройству, жилищно-коммунальному хозяйству, землепользованию и экологии Совета Сортавальского муниципального округа;

Вельев Д.В., Ильин В.В. – 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:

Рассматриваются вопросы о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования:

- «хранение автотранспорта» (2.7.1) для вновь образуемого земельного участка в кадастровом квартале 10:07:0010210, расположенного в территориальной зоне «ТР» – зоне транспортной инфраструктуры по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ГК «Строитель»;

- «хранение автотранспорта» (2.7.1) для вновь образуемого земельного участка в кадастровом квартале 10:07:0010210, расположенного в территориальной зоне «ТР» – зоне транспортной инфраструктуры по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ГК «Строитель»;

- «общественное питание» (4.6) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0060201:41, расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами по адресу: Российская Федерация,

с.и.и. 

Вопрос 1.

Рассматривается вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «хранение автотранспорта» (2.7.1) для вновь образуемого земельного участка в кадастровом квартале 10:07:0010210, расположенного в территориальной зоне «ТР» – зоне транспортной инфраструктуры по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ГК «Строитель».

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Пронина В.А. (вх. № 2556/Сорт-о от 15.09.2025 г.), Распоряжения Министерства имущественных земельных отношений № 7689-М/20р от 27.08.2025 г. «О предварительном согласовании предоставления земельного участка» постановления главы Сортавальского муниципального округа от 24.09.2025 г. № 63 «О проведении публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования для земельных участков», протокола публичных слушаний от 13.10.2025 г. и заключения о результатах проведения публичных слушаний 13.10.2025 г. (публичные слушания признаны состоявшимися, дано положительное заключение общественности по рассматриваемому вопросу).

Согласно карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа вновь образуемый земельный участок в кадастровом квартале 10:07:0010210 расположен в территориальной зоне «ТР» – зоне транспортной инфраструктуры по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ГК «Строитель». Перечнем основных видов разрешенного использования данной зоны не предусмотрен такой вид разрешенного использования как «хранение автотранспорта» (2.7.1), данный вид разрешенного использования предусмотрен в качестве условно разрешенного вида использования.

Таким образом, в целях использования вновь образуемого земельного участка в кадастровом квартале 10:07:0010210 под существующим объектом, расположенным в гаражном кооперативе, с заявленным видом разрешенного использования, необходимо проведение процедуры по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное 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 начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что в соответствии с Постановлением Республики Карелия от 2 мая 2023 года № 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» (далее-Постановление) указанный земельный участок расположен в границах территории участка ЗРЗ – 5.1 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ). Использование земельных участков в целях «хранение автотранспорта» (код 2.7.1) в границах ЗРЗ – 6.5 предусматривается при соблюдении требований к градостроительным регламентам, установленных Приложением 2 к Постановлению, исх. № 2959/11-14/УОКН-и от 23.09.2025 г.

Ответ заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (С.В. Загквозкина) о том, что у Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросу выдачи разрешений на условно разрешенные виды использования для земельных участков, исх. № 13082/14.2-16/МИЗО-и от 29.09.2025 г.

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (Р.Р. Хусяйнова) о том, что земельные участки площадью 50 и 26 кв.м. в соответствии с материалами лесоустройства и сведениями о границе с реестровым номером 10:07-15.2 расположены за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанных земельных участков существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, а также их охранные зоны отсутствуют, исх. № 17303/05-12/МПРиЭ-и от 17.10.2025 г.

Ответ руководства службы в г. Сортавале пограничного управления ФСБ России по Республике Карелия (И.В. Купчина) о том, что рекомендаций по вопросам внесения изменения в правила землепользования и застройки населенных пунктов не имеется, исх. № 21/103/4/1-4618 от 03.10.2025 г.

Ответ и.о. Председателя Государственного комитета по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (Д.С. Маршенко) о том, что использование рассматриваемых земельных участков не окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. 5352/12-11/ОЖиБН-и от 02.10.2025 г.

Вопрос 2.

Рассматривается вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «хранение автотранспорта» (2.7.1) для вновь образуемого земельного участка в кадастровом квартале 10:07:0010210, расположенного в территориальной зоне «ТР» – зоне транспортной инфраструктуры по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия,

Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ГК «Строитель».

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Лысенко В.В. (вх. № 2553/Сорт-о от 15.09.2025 г.), Распоряжения Министерства имущественных земельных отношений № 7688-М/20р от 27.08.2025 г. «О предварительном согласовании предоставления земельного участка» постановления главы Сортавальского муниципального округа от 24.09.2025 г. № 63 «О проведении публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования для земельных участков», протокола публичных слушаний от 13.10.2025 г. и заключения о результатах проведения публичных слушаний 13.10.2025 г. (публичные слушания признаны состоявшимися, дано положительное заключение общественности по рассматриваемому вопросу).

Согласно карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа вновь образуемый земельный участок в кадастровом квартале 10:07:0010210 расположен в территориальной зоне «ТР» – зоне транспортной инфраструктуры по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ГК «Строитель». Перечнем основных видов разрешенного использования данной зоны не предусмотрен такой вид разрешенного использования как «хранение автотранспорта» (2.7.1), данный вид разрешенного использования предусмотрен в качестве условно разрешенного вида использования.

Таким образом, в целях использования вновь образуемого земельного участка в кадастровом квартале 10:07:0010210 под существующим объектом, расположенным в гаражном кооперативе, с заявленным видом разрешенного использования, необходимо проведение процедуры по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное 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 начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что в соответствии с Постановлением Республики Карелия от 2 мая 2023 года № 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» (далее-Постановление) указанный земельный

участок расположен в границах территории участка ЗРЗ – 5.1 единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ). Использование земельных участков в целях «хранение автотранспорта» (код 2.7.1) в границах ЗРЗ – 6.5 предусматривается при соблюдении требований к градостроительным регламентам, установленных Приложением 2 к Постановлению, исх. № 2959/11-14/УОКН-и от 23.09.2025 г.

Ответ заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (С.В. Загквозкина) о том, что у Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросу выдачи разрешений на условно разрешенные виды использования для земельных участков, исх. № 13082/14.2-16/МИЗО-и от 29.09.2025 г.

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (Р.Р. Хусяйнова) о том, что земельные участки площадью 50 и 26 кв.м. в соответствии с материалами лесоустройства и сведениями о границе с реестровым номером 10:07-15.2 расположены за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанных земельных участков существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, а также их охранные зоны отсутствуют, исх. № 17303/05-12/МПРиЭ-и от 17.10.2025 г.

Ответ руководства службы в г. Сортавале пограничного управления ФСБ России по Республике Карелия (И.В. Купчина) о том, что рекомендаций по вопросам внесения изменения в правила землепользования и застройки населенных пунктов не имеется, исх. № 21/103/4/1-4618 от 03.10.2025 г.

Ответ и.о. Председателя Государственного комитета по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (Д.С. Маршенко) о том, что использование рассматриваемых земельных участков не окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. 5352/12-11/ОЖиБН-и от 02.10.2025 г.

Вопрос 3.

Рассматривается вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования - «общественное питание» (4.6) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0060201:41, расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, п. Вуорио».

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Рычковой Е.А. (вх. № 2533/Сорт от 11.09.2025 г.), согласия правообладателя земельного участка на испрашивание условно-разрешенного вида земельного участка, проекта карельского кафе на трассе А121, г. Сортавала, постановления главы Сортавальского муниципального округа от 24.09.2025 г. № 63 «О проведении публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на

условно разрешенные виды использования для земельных участков», протокола публичных слушаний от 13.10.2025 г. и заключения о результатах проведения публичных слушаний 13.10.2025 г. (публичные слушания признаны состоявшимися, дано положительное заключение общественности по рассматриваемому вопросу).

Согласно карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа земельный участок с кадастровым номером 10:07:0060201:41 расположен в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, п. Вуорио. Перечнем основных видов разрешенного использования данной зоны не предусмотрен такой вид разрешенного использования как «общественное питание» (4.6), данный вид разрешенного использования предусмотрен в качестве условно разрешенного вида использования.

Таким образом, в целях использования земельного участка с кадастровым номером 10:07:0060201:41 в целях строительства кафе с заявленным видом разрешенного использования необходимо проведение процедуры по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное 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 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 с кадастровым номером 10:07:0060201:41 не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 2959/11-14/УОКН-и от 23.09.2025 г.

Ответ заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (С.В. Загвозкина) о том, что у Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросу выдачи разрешений на условно разрешенные виды использования для земельных участков, исх. № 13082/14.2-16/МИЗО-и от 29.09.2025 г.

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (Р.Р. Хусайнова) о том, что земельный участок с кадастровым номером 10:07:0060201:41 в соответствии с материалами лесоустройства и сведениями о границе с реестровым номером 10:07-15.2 расположен за границами земель

лесного фонда. В границах вышеуказанного земельного участка существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, а также их охранные зоны отсутствуют, исх. № 17303/05-12/МПРиЭ-и от 17.10.2025 г.

Ответ руководства службы в г. Сортавале пограничного управления ФСБ России по Республике Карелия (И.В. Купчина) о том, что рекомендаций по вопросам внесения изменения в правила землепользования и застройки населенных пунктов не имеется, исх. № 21/103/4/1-4618 от 03.10.2025 г.

Ответ и.о. Председателя Государственного комитета по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (Д.С. Маршенко) о том, что использование рассматриваемого земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. 5352/12-11/ОЖиБН-и от 02.10.2025 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 положительные решения о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования:

- «хранение автотранспорта» (2.7.1) для вновь образуемого земельного участка в кадастровом квартале 10:07:0010210, расположенного в территориальной зоне «ТР» – зоне транспортной инфраструктура по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ГК «Строитель»;

- «хранение автотранспорта» (2.7.1) для вновь образуемого земельного участка в кадастровом квартале 10:07:0010210, расположенного в территориальной зоне «ТР» – зоне транспортной инфраструктура по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ГК «Строитель»;

- «общественное питание» (4.6) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0060201:41, расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, п. Вуорио.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.А. Иванова