

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«15» ноября 2024 г.

На заседании присутствуют:

Гришин Г.А. – Первый заместитель главы администрации Сортавальского муниципального района, председатель Комиссии;

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

Иванова А.А. – специалист отдела территориального планирования и градостроительства МКУ «Н-ИНВЕСТ», секретарь Комиссии;

Парих С.Е. – ведущий специалист отдела МР и ГО администрации Сортавальского муниципального района;

Ильин В.В. – Глава администрации Хаапалампинского сельского поселения;

На заседании Комиссии присутствуют восемь из установленных двенадцати членов с учетом писем (ответов по рассматриваемому вопросу) от тех членов, которые определены приложением № 1 к постановлению № 71 от 27.04.2015 г. «О Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки» (в редакции постановления № 3 от 26.01.2016 г. (в редакции постановления № 14 от 07.02.2018 г.) и постановления № 109 от 28.09.2018 г.).

Повестка заседания:

Внесении изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения, связанные с изменением территориальной зоны «СХ» - зоны сельскохозяйственного использования на территориальную зону «СД» - зону садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан в границах земельного участка 10:07:0062202:25.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от физического лица (вх. № 997/Сорт-о от 24.10.2024 г.), выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.06.2020 г.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения, связанный с изменением территориальной зоны «СХ» - зоны сельскохозяйственного использования на территориальную зону «СД» - зону садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан в границах земельного участка 10:07:0062202:25. Данные изменения обусловлены планами по дальнейшему изменению вида разрешенного использования указанного земельного участка с целью строительства в его границах индивидуального жилого дома.

Иванова А.А.: в соответствии со ст. 2 закона Республики Карелия от 25.03.2009 г. № 1277-ЗРК «Об особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодьях на территории Республики Карелия» использование в других целях особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, включенных в перечень земель, утверждаемый Правительством Республики Карелия, не допускается. В состав Перечня

земель особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Карелия, использование которых в других целях не допускается (утвержден распоряжением Правительства Республики Карелия от 16.07.2009 г. № 271 р-П) входят в том числе:

- пашни, залежи, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями, находящиеся у граждан и юридических лиц на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования, аренды, кадастровая стоимость которых превышает средний уровень кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по муниципальному району (городскому округу) более чем на 10 процентов;

- пашни, залежи, сенокосы и пастбища осушенные, находящиеся у граждан и юридических лиц на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования, аренды.

Для принятия объективного решения по рассматриваемому вопросу с учетом требования действующего законодательства необходимо проанализировать сведения об индивидуальных характеристиках указанного участка, а именно:

- величину удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка;
- отнесение земельного участка к осушенным (неосушенным) землям.

Соответствующие запросы были сделаны в ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки», а также от ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» (исх. № 8165/Сорт-и от 31.10.2024 г.).

В адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступил ответ от филиала по Республике Карелия ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» (исх. № 1217 от 15.11.2024 г.) о том, что земельный участок с кадастровым номером 10:07:0062205:25 согласно материалам учета мелиорированных земель сельскохозяйственного назначения располагается в границах участка мелиорации и является мелиорированным (осушенным).

Согласно карте инвентаризации мелиорированных земель «совхоз «Большевик» Сортавальского горсовета Карельской АССР» от августа 1987 г. земельный участок с кадастровым номером 10:07:0062202:25 располагается на территории пастбищ в границах осушенных земель открытой сетью.

Ответ от ГБУ РК «Центра государственной кадастровой оценки» на момент заседания Комиссии не поступил, но в соответствии со сведениями ЕГРН, полученными в режиме онлайн, удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062202:25 составляет 1,79 руб., что не превышает средний удельный показатель Сортавальского муниципального района, равный 2,10 руб.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 10:06:0062202:25 в соответствии со ст. 2 закона Республики Карелия от 25.03.2009 г. № 1277-ЗРК **относится к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения**, а это значит, что использование рассматриваемого земельного участка в других целях не допускается. В связи с чем предложение по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения рекомендовано отклонить.

Присутствующие члены Комиссии единогласно поддержали данное предложение и приняли решение о направлении соответствующих рекомендаций главе администрации Сортавальского муниципального района.

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

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (С.Э. Шарлаева) о том, что в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062202:25 существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения. Испрашиваемый в запросе земельный участок располагается за границами земель лесного фонда, исх. № 18561/14-12/МПРиЭ-и от 12.11.2024 г.

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что использование данного земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. № 5113/12-11/ОЖиБН от 01.11.2024 г.

Ответ первого заместителя министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (далее - Министерство) «О.В. Кучковой» о том, что у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросу внесения изменений в правила землепользования и застройки, исх. № 15458/14.1-14/МИЗО-и от 13.11.2024 г.

Заключение:

Рассмотрев заявленный в повестке вопрос и, принимая во внимание 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 района рассмотреть отрицательно предложение по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения в части изменения территориальной зоны «СХ» - зоны сельскохозяйственного использования на территориальную зону «СД» - зону садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан в границах земельного участка 10:07:0062202:25.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.А. Иванова

Заключение № 226

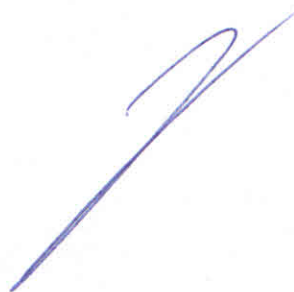
Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки

«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ХААПЛАМПИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ»

На основании протокола заседания Комиссии
от 15.11.2024 г.

Рассмотрев предложение Банифатова В.В., Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки рекомендует главе администрации Сортавальского муниципального района принять решение об отказе по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения в части изменения территориальной зоны «СХ» - зоны сельскохозяйственного использования на территориальную зону «СД» - зону садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан в границах земельного участка 10:07:0062202:25.

Председатель Комиссии



Г.А. Гришин