

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки Старочеркасского сельского поселения Аксайского района Ростовской области

15 марта 2023 года

г. Аксай

Члены комиссии по проведению публичных слушаний:

1. Кириченко Игорь Сергеевич - главный архитектор Аксайского района, председатель комиссии;
2. Леонов Владислав Сергеевич - начальник службы главного архитектора, секретарь комиссии;
3. Галицин Евгений Викторович - глава Администрации Старочеркасского сельского поселения (уволен по собственному желанию);
4. Решетникова Оксана Сергеевна - ведущий специалист Администрации Старочеркасского сельского поселения;
5. Визинский Александр Владимирович - депутат Собрании депутатов Старочеркасского сельского поселения.

Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки Старочеркасского сельского поселения Аксайского района Ростовской области (далее - Проект правил землепользования и застройки) разработан обществом с ограниченной ответственностью «Архитектура и градостроительство» на основании постановления Администрации Аксайского района от 19 октября 2022 года № 948.

Данное постановление размещено на официальном сайте Администрации Аксайского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и опубликовано в информационном бюллетене Администрации Аксайского района «Аксайский район официальный» от 28 октября 2022 года № 48 (1382).

Данным проектом предусмотрены следующие изменения:

1. В карте градостроительного зонирования:
 - 1.1. Включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600013:1540 в состав территориальной зоны Ж-2/9 «Зона развития жилой застройки».
 - 1.2. Включение земель, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных между земельными участками с кадастровыми номерами 61:02:0110102:694, 61:02:0110102:695, 61:02:0110102:696 и береговой полосой р. Дон, в станице Старочеркасская в состав территориальной зоны Ж-2/10 «Зона развития жилой застройки».
 - 1.3. Включение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600013:1206, 61:02:0600013:1207, 61:02:0600013:1208, 61:02:0600013:1209 в состав территориальной зоны Ж-2/11 «Зона развития жилой застройки».

1.4. Включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600013:3765 в состав территориальной зоны Ж-2/12 «Зона развития жилой застройки».

1.5. Включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0110301:434 в состав территориальной зоны Ж-2/13 «Зона развития жилой застройки».

1.6. Включение земель, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных между земельным участком с кадастровым номером 61:02:0110301:298 и береговой полосой р. Дон, в х. Рыбацкий в состав территориальной зоны Ж-1/5 «Существующая жилая застройка».

1.7. Включение земель, государственная собственность на которые не разграничена и расположенные в станице Старочеркасская по улице Полевая, в состав территориальной зоны Ц-1/8 «Обслуживание жилой застройки».

1.8. Включение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0110102:3022, 61:02:0600013:3441 в состав территориальной зоны Р-1/3 «Отдых (рекреация)».

1.9. С целью приведения в соответствие со сведениями, содержащими в едином государственной реестре недвижимости, включить земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600013:2802 в х. Краснодворск в состав территориальной зоны Ж-1/5 «Существующая жилая застройка».

1.10. С целью приведения в соответствие с генеральным планом поселения включить земельный участок с кадастровым номером 61:02:0110102:2915 в состав территориальной зоны Ц-1/3 «Обслуживание жилой застройки».

1.11. Уточнение границ территориальной зоны Ж-1/1 «Существующая жилая застройка» по юго-западной границе кадастрового квартала 61:02:0110102.

1.12. Образование новых территориальных зон Ж-1/7 «Существующая жилая застройка» и Р-1/7 «Отдых (рекреация)» без изменения градостроительного регламента.

1.13. Включение земель, государственная собственность на которые не разграничена и расположенных за границами населенных пунктов, в состав территориальной зоны ИТ-1/1 «Зона инженерно-транспортной инфраструктуры».

1.14. Включение земель, государственная собственность на которые не разграничена, в ст. Старочеркасская в состав территориальной зоны ИТ-1/3 «Зона инженерно-транспортной инфраструктуры».

2. В пояснительной записке:

2.1. С целью приведения в соответствие с генеральным планом поселения:

2.1.1. Из состава градостроительного регламента территориальных зон Ж-2/1, Ж-2/2, Ж-2/3, Ж-2/4, Ж-2/5, Ж-2/6, Ж-2/7, Ж-2/8 «Зона развития жилой

застройки» исключить основной вид разрешенного использования 2.1.1 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

2.2. Установить градостроительный регламент территориальных зон Ж-2/9, Ж-2/10, Ж-2/11, Ж-2/12, Ж-2/13 «Зона развития жилой застройки» в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-2/8 «Зона развития жилой застройки».

2.3. Установить градостроительный регламент территориальной зоны Ц-1/8 «Обслуживание жилой застройки» в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ц-1/7 «Обслуживание жилой застройки».

2.4. С целью приведения Правил землепользования и застройки в соответствие с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412, в действующей редакции Приказа от 23 июня 2022 года № П/0246:

2.4.1. Градостроительный регламент территориальных зон П-1/1, П-1/2, П-1/3 «Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов IV класса опасности» дополнить основными видами разрешенного использования:

код	виды использования земельных участков	виды объектов	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.9.2	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	Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 метров. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальный процент застройки - не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.
6.3.3	Электронная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности	Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота

			зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 метров. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальный процент застройки - 50 %. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.
6.3.4	Ювелирная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности	Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 метров. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальный процент застройки - не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.

2.4.2. Привести наименование видов объектов следующих видов разрешенного использования в соответствии с действующей редакцией классификатора видов разрешенного использования земельных участков, оставив параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства без изменений:

код	виды использования земельных участков	виды объектов
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек
2.3	Блокированная жилая	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым

	застройка	домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц
5.2.1	Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей
6.3	Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)
13.2	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 для собственных нужд

2.5. Дополнить градостроительный регламент территориальной зоны Р-1/3 «Отдых (рекреация)» основным видом разрешенного использования земельного участка 5.2.1. «Туристическое обслуживание»:

код	виды использования земельных участков	виды объектов	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
5.2.1.	Туристическое обслуживание	- устройство причалов понтонного типа и пляжной зоны; - размещение нестационарных торговых объектов, нестационарных объектов общественного питания, летних веранд с барбекю зонами, некапитальных душевых и биотуалетов, раздевалок, игровой зоны, спорт-городка,	Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота строений, сооружений - 9 метров. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.

		точки размещения спасателей, нестационарного административного блока, блока проката инвентаря и оборудования для парка, открытой парковки личного и служебного транспорта, нестационарного объекта сотрудников охранного предприятия; - размещение зоны кемпинга и глэмпинга.	
--	--	---	--

Публичные слушания по Проекту правил землепользования и застройки назначены постановлением председателя Собрания депутатов - главы Аксайского района от 3 февраля 2023 года № 23. Данное постановление и Проект правил землепользования и застройки размещены на официальном сайте Администрации Аксайского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и опубликованы в информационном бюллетене Администрации Аксайского района «Аксайский район официальный» от 10 февраля 2023 года № 7 (1403).

Сообщение о начале публичных слушаний размещено на информационном стенде службы главного архитектора Аксайского района по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай, пер. Спортивный, 1, третий этаж.

Экспозиция Проекта правил землепользования и застройки осуществлялась в период с 10 февраля 2023 года до 20 февраля 2023 года в помещении службы главного архитектора Аксайского района по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай, пер. Спортивный, 1, третий этаж.

В период с 10 февраля 2023 года до 20 февраля 2023 года комиссией по проведению публичных слушаний принимались вопросы, замечания и предложения по Проекту правил землепользования и застройки.

В адрес комиссии поступили замечания главного архитектора Аксайского района Кириченко И.С. с целью уточнения градостроительных регламентов территориальных зон Ж-2/9, Ж-2/10, Ж-2/11, Ж-2/12, Ж-2/13 «Зона развития жилой застройки» в связи с ограничением предельной высоты зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 12 м. для территориальной зоны Ж-2/9, не более 9 м. для территориальных зон Ж-2/10, Ж-2/11, Ж-2/12 и не более 20 м. для территориальной зоны Ж-2/13.

Также Кириченко И.С. отметил на необходимость учета ограничения предельной высоты зданий, строений, сооружений от уровня земли для территориальных зон П-1/1, П-1/2, П-1/3 «Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов IV класса вредности»

(не более 12 м. для территориальной зоны П-1/1, не более 9 м. для территориальной зоны П-1/2, не нормируется для территориальной зоны П-1/3) при дополнении градостроительного регламента данных территориальных зон основными видами разрешенного использования земельных участков 4.9.2. «Стоянка транспортных средств», 6.3.3. «Электронная промышленность», 6.3.4. «Ювелирная промышленность».

Комиссия одобрила замечания главного архитектора Аксайского района Кириченко И.С. и приняла следующие решения:

1. Установить градостроительный регламент территориальных зон Ж-2/10, Ж-2/11, Ж-2/12 «Зона развития жилой застройки» в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-2/4 «Зона развития жилой застройки».

2. Установить градостроительный регламент территориальных зон Ж-2/9 «Зона развития жилой застройки» в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-2/5 «Зона развития жилой застройки».

3. Установить градостроительный регламент территориальной зоны Ж-2/13 «Зона развития жилой застройки» в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-2/8 «Зона развития жилой застройки».

4. Дополнить градостроительный регламент территориальных зон П-1/1, П-1/2, П-1/3 «Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов IV класса вредности» основными видами разрешенного использования земельных участков 4.9.2. «Стоянка транспортных средств», 6.3.3. «Электронная промышленность», 6.3.4. «Ювелирная промышленность» с учетом ограничения предельной высоты зданий, строений, сооружений от уровня земли.

Вопросы, предложения и другие замечания в адрес комиссии по проведению публичных слушаний не поступали.

Тема публичных слушаний отражена в протоколах публичных слушаний от 20 февраля 2023 года.

Проект правил землепользования и застройки выполнен в соответствии требованиями ч. 9 ст. 31 Градостроительного кодекса РФ.

Руководствуясь Порядком проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения Аксайского района, утвержденным решением Собрания депутатов Аксайского района от 28 апреля 2022 года № 74, по результатам публичных слушаний комиссия решила:

1. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки Старочеркасского сельского поселения Аксайского района Ростовской области признать состоявшимися.

2. Рекомендовать исполняющему обязанности главы Администрации Аксайского района направить проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки Старочеркасского сельского поселения в Собрание депутатов Аксайского района для рассмотрения вопроса об утверждении

изменений в правила землепользования и застройки Старочеркасского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

3. Настоящее заключение разместить на официальном сайте Администрации Аксайского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и опубликовать в информационном бюллетене Администрации Аксайского района «Аксайский район официальный».

Комиссия по проведению публичных слушаний:

Председатель Комиссии:

Кириченко И.С.

Секретарь комиссии:

Леонов В.С.

Член комиссии:

Решетникова О.С.

Визинский А.В.
