

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

4 апреля 2022 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. Камфарин Евгений Николаевич – глава Администрации Щепкинского сельского поселения;
4. Половинка Елена Алексеевна – ведущий специалист отдела земельно-имущественных и архитектурно-градостроительных отношений Администрации Щепкинского сельского поселения;
5. Алексаньян Тигран Валерьевич – депутат Собрании депутатов Щепкинского сельского поселения.

Организатор публичных слушаний: Администрация Аксайского района.

На публичных слушаниях присутствовали 5 человек.

Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области (далее – Проект правил землепользования и застройки) разработан индивидуальным предпринимателем Воробьевой В.А. на основании постановления Администрации Аксайского района от 2 сентября 2021 года № 575.

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 10 сентября 2021 года № 42 (1316).

Проектом правил землепользования и застройки предусмотрены следующие изменения:

1. В карте градостроительного зонирования:

1.1. Включить земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600004:2870, расположенного в границах поселка Октябрьский, в состав территориальной зоны П-2 «Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов IV класса опасности» с целью строительства растворобетонного узла;

1.2. Включить земельные участки под гидротехническими сооружениями, расположенными в юго-восточной части поселения, в состав территориальной зоны Г-1 «Зона гидротехнических сооружений»;

с целью приведения правил землепользования и застройки поселения в соответствие с генеральным планом поселения:

1.3. Включить земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:7638, 61:02:0600006:7871, 61:02:0600006:7872, 61:02:0600006:7873, 61:02:0600006:7874, 61:02:0600006:7875, 61:02:0600006:7876, 61:02:0600006:7877, 61:02:0081101:84 в состав территориальной зоны П-1 «Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности»;

1.4. Включить земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600006:6440 в состав территориальной зоны Ж-2/1 «Зона развития малоэтажной жилой застройки»;

1.5. Включить земли, государственная собственность на которые не разграничена и расположенные между земельными участками с кадастровыми номерами 61:02:0600004:1583 и 61:02:0600004:3078, в состав территориальной зоны С-2 «Зона объектов ритуального назначения»;

1.6. Включить земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:4757, 61:02:0600006:5549, 61:02:0600006:5565, 61:02:0600006:5566, 61:02:0600006:5586, 61:02:0600006:5587, 61:02:0600006:5588 в состав территориальной зоны Р-1 «Зона парков, скверов, бульваров».

2. В пояснительной записке:

2.1. В статье 19 исключить следующие слова:

«7.1. Приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области от 15.03.2012г. № 38 был утвержден проект «Зоны санитарной охраны ВНС первого подъема №1, 2, 3 ОАО «ПО Водоканал г. Ростов-на-Дону» (далее – «ЗСО ВНС первого подъема №1, 2, 3») используемого для питьевого, хозяйственно-бытового назначения и установлены границы и режим использования территории «ЗСО ВНС первого подъема №1, 2, 3».

На территории Щепкинского сельского поселения располагаются второй и третий пояса «ЗСО ВНС первого подъема №1, 2, 3».

7.1.1. Второй пояс «ЗСО ВНС первого подъема №1, 2, 3».

Принять границу второго пояса «ЗСО ВНС первого подъема №1, 2, 3» согласно утвержденного проекта:

- верхняя граница в 52 км верх по течению реки Дон от ВНС № 1, 2, 3;
- нижняя граница в 1000 м вниз по течению от водозабора;
- боковые границы – 500 м в обе стороны линий уреза воды р. Дон летне-осенней межени.

Общая протяженность границы 2 пояса «ЗСО ВНС первого подъема №1, 2, 3» составляет 108,9 км, площадь 86,4 кв.км.

Режим использования территории в границах второго пояса «ЗСО ВНС первого подъема №1, 2, 3» устанавливается согласно пунктам 3.3.2 и 3.3.3 СанПиН 2.1.4.1110-02.

7.1.2. Третий пояс «ЗСО ВНС первого подъема №1, 2, 3».

Принять границу третьего пояса «ЗСО ВНС первого подъема №1, 2, 3» согласно утвержденного проекта:

- верхняя и нижняя (восточная и западная) – по линиям 2 пояса «ЗСО ВНС первого подъема №1, 2, 3»;
- боковые границы (северная и южная) – по линии водоразделов, включая притоки, но не более 3-5 км.

Общая протяженность границы третьего пояса «ЗСО ВНС первого подъема №1, 2, 3» составляет 99,4 км, площадь 695,8 кв.км.

Режим использования территории в границах третьего пояса «ЗСО ВНС первого подъема №1, 2, 3» устанавливается согласно пункту 3.3.2 СанПиН 2.1.4.1110-02.»;

2.2. Градостроительный регламент вида разрешенного использования земельных участков 4.8.1. «Развлекательные мероприятия» дополнить видом объектов «ледовые арены с количеством сидячих мест от 200 зрителей» с целью строительства ледовой арены на земельном участке с кадастровым номером 61:02:0600005:10668, расположенном в границах поселка Темерницкий;

2.3. Установить градостроительный регламент территориальной зоны Г-1 «Зона гидротехнических сооружений»:

Статья 28.7. Градостроительные регламенты. Зоны гидротехнических сооружений.

Г-1. Зона гидротехнических сооружений.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
11.3	Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется. максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

По предложению Собрания депутатов Щепкинского сельского поселения Аксайского района:

2.4. В градостроительном регламенте территориальных зон Ж-1 «Зона существующей малоэтажной жилой застройки», Ж-2/1, Ж-2/2 «Зона развития малоэтажной жилой застройки» максимальную площадь земельных участков,

находящихся в частной собственности с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», установить не нормируемой;

2.5. В градостроительном регламенте территориальных зон Ж-2/1, Ж-2/2 «Зона развития малоэтажной жилой застройки» минимальную / максимальную площадь земельных участков с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» установить 400 / 3000 кв.м., в том числе в случае образования земельных участков путем перераспределения за счет земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Таким образом, градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1 «Зона существующей малоэтажной жилой застройки» минимальную / максимальную площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» установить 500 кв.м. / не нормируемая, градостроительным регламентом территориальных зон Ж-2/1, Ж-2/2 «Зона развития малоэтажной жилой застройки» минимальную / максимальную площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» установить 400 кв.м. / не нормируемая. Параметры максимальной площади земельных участков, находящихся в частной собственности, не применяются в случае образования земельных участков путем перераспределения за счет земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Проект правил землепользования и застройки размещен на официальном сайте Администрации Аксайского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и опубликован в информационном бюллетене Администрации Аксайского района «Аксайский район официальный» от 4 марта 2022 года № 8 (1342).

Публичные слушания по Проекту правил землепользования и застройки назначены постановлением председателя Собраний депутатов – главы Аксайского района от 2 марта 2022 года № 04. 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 11 марта 2022 года № 9 (1343).

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 осуществляется в период с 11 марта 2022 года до даты публикации заключения о результатах публичных слушаний в информационном бюллетене Администрации Аксайского района «Аксайский район официальный» в помещении службы главного архитектора Аксайского района по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай, пер. Спортивный, 1, третий этаж.

В период с 11 марта 2022 года по 4 апреля 2022 года комиссией по проведению публичных слушаний принимались вопросы, замечания и предложения по Проекту правил землепользования и застройки.

В адрес комиссии по проведению публичных слушаний поступило предложение Жданеня Любови Александровны установить для зоны Ж-2 минимальный размер участка ИЖС 4 сотки, максимальный размер для участков частной собственности – не лимитировать (без ограничений), установить для участков, предоставляемых из земель муниципальной или государственной собственности минимальный размер 4 сотки, максимальный размер 30 соток.

Данное предложение отклонено комиссией по проведению публичных слушаний.

Кроме того, на публичных слушаниях поступило предложение привести Правила землепользования и застройки привести 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 16 сентября 2021 года № П/0414, а именно:

1. Градостроительный регламент территориальных зон Ж-1 «Зона существующей малоэтажной жилой застройки», Ж-2/1; Ж-2/2 «Зона развития малоэтажной жилой застройки», Ж-3 «Зона развития многоквартирной жилой застройки», ОД-1/1, ОД-1/2 «Зона коммерческого назначения», П-1 «Зона промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности» дополнить основным видом разрешенного использования 2.7.2 «Размещение гаражей для собственных нужд»

код	виды использования земельных участков	виды объектов	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 250 кв. м/18 кв.м. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 4 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.

2. Привести наименование видов объектов следующих видов разрешенного использования в соответствие 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 застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); 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
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8.1 ; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
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
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

Данное предложение одобрено комиссией по проведению публичных слушаний.

Тема публичных слушаний отражена в протоколах публичных слушаний от 29 марта 2022 года.

Другие вопросы, замечания и предложения в адрес комиссии по проведению публичных слушаний не поступали.

Заключение о результатах публичных слушаниях подготовлено на основании протоколов публичных слушаний от 29 марта 2022 года.

Руководствуясь статьями 30, 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, порядком подготовки и утверждения изменений в правила землепользования и застройки городского и сельского поселений Аксайского района, утвержденным постановлением Администрации Аксайского района от 24.05.2017 № 234, по итогам публичных слушаний комиссия по проведению публичных слушаний приняла следующие решения:

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

2. Рекомендовать главе Администрации Аксайского района направить проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения в Собрание депутатов Аксайского района для рассмотрения вопроса об утверждении изменений в правила землепользования и застройки Щепкинского 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».

Председатель Комиссии:

Кириченко И.С.

Секретарь комиссии:

Леонов В.С.

Члены комиссии:

Камфарин Е.Н.

Половинка Е.А.

Алексаньян Т.В.
