



СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ АКСАЙСКОГО РАЙОНА

РЕШЕНИЕ

Об утверждении изменений в правила
землепользования и застройки
Щепкинского сельского поселения
Аксайского района Ростовской области

Принято Собранием депутатов

29 июня 2022 года

На основании постановления Администрации Аксайского района от 2 сентября 2021 года № 575 «О разрешении подготовки проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области», постановления председателя Собрания депутатов – главы Аксайского района от 2 марта 2022 года № 04 «О проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области», протоколов публичных слушаний по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области от 29 марта 2022 года, заключения о результатах публичных слушаний по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области от 4 апреля 2022 года, в соответствии со статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, порядком подготовки и утверждения изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения Аксайского района, утвержденным постановлением Администрации Аксайского района от 24 мая 2017 года № 234

Собрание депутатов Аксайского района РЕШАЕТ:

1. Утвердить изменения в правила землепользования и застройки Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области:

1.1. В карте градостроительного зонирования:

1.1.1. 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;

1.1.2. 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:

1.1.3. 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»;

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

1.1.5. 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»;

1.1.6. 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».

1.2. В пояснительной записке:

1.2.1. 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.»;

1.2.2. 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;

1.2.3. 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.

1.2.4. В части минимальной и максимальной площади земельных участков вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» в составе градостроительного регламента территориальной зоны Ж-1 «Зона существующей малоэтажной жилой застройки» внести следующие изменения:

код	виды использования земельных участков	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
-----	---------------------------------------	---

2.1.	Для индивидуального жилищного строительства	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков (кроме земельных участков, находящихся в частной собственности и сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости) – 500/3000 кв. м., в том числе в случае образования земельных участков путем перераспределения за счет земель, государственная собственность на которые не разграничена.</p> <p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков, находящихся в частной собственности и сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости – 500 кв.м./ не нормируется.</p>
------	---	--

1.2.5. В части минимальной и максимальной площади земельных участков вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» в составе градостроительного регламента территориальных зон Ж-2/1, Ж-2/2 «Зона развития малоэтажной жилой застройки» внести следующие изменения:

код	виды использования земельных участков	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
2.1.	Для индивидуального жилищного строительства	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков (кроме земельных участков, находящихся в частной собственности и сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости) – 400/3000 кв. м., в том числе в случае образования земельных участков путем перераспределения за счет земель, государственная собственность на которые не разграничена.</p> <p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков, находящихся в частной собственности и сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости – 400 кв. м/ не нормируется.</p>

1.2.6. 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:

1.2.6.1. 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	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 250 кв. м/18 кв.м.</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 4 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в</p>

		крышу, фундамент и коммуникации	границах земельного участка – 80%. Минимальные отступы от границ соседнего участка - 1 м.
--	--	---------------------------------	--

1.2.6.2. 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 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

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

3. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель
Собрания депутатов
- глава Аксайского района



А.В. Головин

г. Аксай
29 июня 2022 года
№ 87