

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

26 сентября 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. Янов Дмитрий Алексеевич – глава Администрации Старочеркасского сельского поселения;
4. Решетникова Оксана Сергеевна – ведущий специалист Администрации Старочеркасского сельского поселения (в трудовом отпуске);
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 26 июня 2023 года № 425. 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 30 июня 2023 года № 37 (1433).

Данным проектом предусмотрены следующие изменения:

1. В карте градостроительного зонирования:
  - 1.1. Включение земель, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных между земельными участками с кадастровыми номерами 61:02:0600013:3878, 61:02:0600013:3880, 61:02:0600013:3881, 61:02:0600013:3883 и береговой полосой р. Дон, в состав территориальной зоны Ж-2/7 «Зона развития жилой застройки».
  - 1.2. Включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600013:2229 в состав территориальной зоны СХ-1/4 «Сельскохозяйственное использование».
  - 1.3. Включение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600013:3936, 61:02:0600013:3938, 61:02:0600013:3954, 61:02:0600013:4104 в состав территориальной зоны Ж-2/14 «Зона развития жилой застройки».

- 1.4. Включение земель, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных севернее земельного участка с кадастровым номером 61:02:0110301:434, в состав территориальной зоны Ж-1/5 «Существующая жилая застройка».

2. В пояснительной записке:

2.1. Установить градостроительный регламент территориальной зоны СХ-1/4 «Сельскохозяйственное использование»:

**СХ-1/4. Зона сельскохозяйственного использования.**

**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
1.19	Сенокосение	Кошение трав, сбор и заготовка сена	Максимальная/минимальная площадь земельного участка - не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота сооружений от уровня земли не подлежит установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. Минимальные отступы от границ соседнего участка не подлежат установлению.
1.20	Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	Максимальная/минимальная площадь земельного участка - не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота сооружений от уровня земли не подлежит установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. Минимальные отступы от границ соседнего участка не подлежат установлению.

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

**Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков не устанавливаются.**

В случае если земельный участок находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков указаны в статье 19, 20, 21 настоящих Правил.

## 2.2. Установить градостроительный регламент территориальной зоны Ж-2/14 «Зона развития жилой застройки»:

### Ж-2/14. Развитие жилой застройки.

#### 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
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	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/3000 кв. м;</p> <p>Предельные линейные размеры земельных участков: минимальная ширина земельного участка – 15 метров, минимальная длина земельного участка не нормируется.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 12 м.</p> <p>Общая площадь индивидуального жилого дома должна составлять не менее 34 кв.м.</p> <p>Дом должен включать в себя одну или несколько комнат, а также вспомогательные помещения кухни [в том числе кухни-ниши и (или) кухни-столовые], ванны и (или) душевые, туалет или совмещенный санузел.</p> <p>Высота помещений жилых комнат и кухни должна быть не менее 2,5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ соседнего земельного участка до жилого дома – 3 м, до вспомогательных строений – 1м.</p>

3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются.
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков: минимальная ширина и минимальная длина земельных участков – 15 метров. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 метров. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ соседнего участка не нормируются
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых	Минимальная/максимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня

		архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	земли – 12 метров. 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 не устанавливаются.**

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 19, 20, 21 настоящих Правил.

2.3. Из состава градостроительного регламента территориальных зон Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/3, Ж-1/4, Ж-1/5, Ж-1/6, Ж-1/7 «Существующая жилая застройка» видов разрешенного использования земельных участков 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства» и 2.2 «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» исключить следующие параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

«Минимальная площадь земельных участков не нормируется для:

- образуемых земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, не являющиеся самовольными постройками, в том числе образуемых участков путем перераспределения;
- образуемых земельных участков при наличии правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельные участки.».

2.4. В составе градостроительного регламента территориальных зон Ж-1/1, Ж-1/2, Ж-1/3, Ж-1/4, Ж-1/5, Ж-1/6, Ж-1/7 «Существующая жилая застройка» видов разрешенного использования земельных участков 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства» и 2.2 «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» заменить следующие параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

вместо «Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются» на «Минимальные линейные размеры (длина, ширина) земельных участков, образованных в результате раздела – 15 метров.».

2.5. В параметрах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента территориальной зоны СХ-2 «Существующее ведение садоводства» вида разрешенного использования земельных участков 13.2

«Ведение садоводства» после слов «Минимальная площадь земельных участков не нормируется для образуемых земельных участков, расположенных на территориях некоммерческих объединений, созданных до 25.10.2001г.» дополнить словами «, за исключением образования земельных участков путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков».

2.6. включить в градостроительный регламент территориальной зоны Р-1/1 «Отдых (рекреация)» основной вид разрешенного использования 2.4 «Передвижное жилье» со следующими параметрами:

код	виды использования земельных участков	виды объектов	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
2.4	Передвижное жилье	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы), в том числе с возможностью подключения названных объектов к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется. Предельные линейные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 метров. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.

2.7. Установить наименование видов объектов вида разрешенного использования земельных участков 3.7.1 «Осуществление религиозных обрядов», оставив параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства без изменений:

код	виды использования земельных участков	виды объектов
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни)

2.8. Исключить в ст. 25 Порядка применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменения пункты следующего содержания:

«3. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земель в границах поселения, за исключением указанных в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Действие градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки, находящиеся в пределах данной территориальной зоны, за исключением земельных участков, указанных в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий.

6. При формировании земельных участков для целей, не связанных со строительством, действие градостроительных регламентов в части предельных максимальных и минимальных размеров земельных участков не распространяется; все виды разрешенного использования, указанные в градостроительных регламентах, рассматриваются как основные.

7. При формировании земельных участков за счет граничащих территорий для целей, не связанных со строительством, площадь земельного участка определяется без учета предельных минимальных (максимальных) размеров земельного участка, установленных градостроительными регламентами.

8. При формировании земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не имеющих свободного доступа, за счет граничащих территорий, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, площадь земельного участка определяется без учета предельных минимальных (максимальных) размеров, установленных градостроительными регламентами.

9. Вид разрешенного использования земельных участков, формируемых на основании заключенного договора водопользования, определять в соответствии с договором на водопользование.».

Публичные слушания по Проекту генерального плана назначены постановлением председателя Собрания депутатов – главы Аксайского района от 7 сентября 2023 года № 32. Данное постановление и Проект генерального плана размещены на официальном сайте Администрации Аксайского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и опубликованы в информационном бюллетене Администрации Аксайского района «Аксайский район официальный» от 15 сентября 2023 года № 51 (1447).

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 генерального плана осуществлялась в период с 15 сентября 2023 года до 25 сентября 2023 года в помещении службы главного архитектора Аксайского района по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай, пер. Спортивный, 1, третий этаж.

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

Тема публичных слушаний отражена в протоколах публичных слушаний от 25 сентября 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 главе 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:

Янов Д.А.

---

Визинский А.В.

---