



Комиссия по подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки Ахсайского городского поселения

346720, г. Ахсай, Ростовской обл., ул. Гулаева, 108 тел. 8(86350) 55018, факс 8(86350) 52675 e-mail: gp02021@mail.ru

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки Ахсайского городского поселения Ахсайского района Ростовской области, утверждённые Решением Собрания депутатов Ахсайского городского поселения от 23.11.2009 года №86 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ахсайского городского поселения Ахсайского района Ростовской области»

г. Ахсай

11 марта 2019 г.

Место проведения:	МБУК АГП «ДК «Молодежный»: г. Ахсай, ул. Толпинского, 114.
Инициатор проведения:	Собрание депутатов Ахсайского городского поселения.
Время проведения:	Процедура публичных слушаний проходила с 28 декабря 2018 по 11 марта 2019 года. Публичные слушания проведены 29 января 2019 года с 17 часов 15 минут до 17 часов 45 минут.
Основание для проведения публичных слушаний:	Постановление Администрации Ахсайского городского поселения от 17.12.2018 №1169 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Ахсайского городского поселения Ахсайского района Ростовской области, утвержденные Решением Собрания депутатов Ахсайского городского поселения от 23.11.2009 года № 86 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ахсайского городского поселения Ахсайского района Ростовской области». Решение Собрания депутатов АГП от 25.12.2018 №197 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Ахсайского городского поселения Ахсайского района Ростовской области, утвержденные Решением Собрания депутатов Ахсайского городского поселения от 23.11.2009 года № 86».

Опубликовано: 28 декабря 2018 года в информационном бюллетене правовых актов органов местного самоуправления Аксайского района «Аксайские ведомости» № 76 (1129).

Экспозиция демонстрационных материалов размещена в отделе архитектуры и градостроительства Администрации Аксайского городского поселения (1 этаж 5 кабинет здания Администрации АГП, расположенное по адресу: г. Аксай, ул. Гулаева, 108) и в здании МБУК АГП «ДК «Молодежный» с 28 декабря 2018 по 11 марта 2019 года.

Комиссия по организации и проведению публичных слушаний решила:

1. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области, утверждённые Решением Собрании депутатов Аксайского городского поселения от 23.11.2009 года №86 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области», **признать состоявшимися.**

2. Рекомендовать Главе Администрации Аксайского городского поселения принять следующие решения по поступившим обращениям и замечаниям:

Заявитель	Суть предложения	Результат
Перцев Василий Петрович, Пересунько Александр Константинович, Димитриенко Юрий Иванович, Жолобов Алексей Владимирович, Гудавадзе Александра Александровна, Чабанная Марина Германовна, Гудков Александр Германович, Жолобова Ольга Васильевна, ЗАО «Элина», ПАО «Донкомбанк», Меркулов Владимир Ильич.	об изменении зоны КТ на зону Ж-3 отношении земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600010:2496, 61:02:0600010:2497, 61:02:0600010:2495, 61:02:0600010:2499, 61:02:0600010:2870, 61:02:0600010:2871, 61:02:0600010:2872, 61:02:0600010:2866, 61:02:0600010:2867, 61:02:0600010:2868, 61:02:0600010:2869, 61:02:0600010:2238 61:02:0600010:1193, с присвоением земельным участкам условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства: «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», «здравоохранение», «образование и просвещение» и иных видов разрешенного использования объектов социальной инфраструктуры	Удовлетворить
ООО «Ростпромресурс»	об изменении зоны Р-4 на зону ПК в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120158:149	Удовлетворить
Главное управление МВД России по Ростовской области (Тыл)	об изменении зоны ИТ на зону ПК в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:115	Удовлетворить

ООО «Акса́й»	Приведение вида разрешенного использования земельного участка «рынки» (код 4.3) в соответствии действующему классификатору ВРИ ЗУ	Удовлетворить
Администрация Аксайского городского поселения	Приведение в соответствие видов разрешенного использования действующему классификатору ВРИ ЗУ	Удовлетворить
Служебная записка Емельянович С.А.	О добавлении в зону ОС (зона размещения объектов социального назначения) условно разрешенного вида использования земельного участка, предполагающего строительство парковочных мест	Удовлетворить
Администрация Аксайского городского поселения	О дополнении условно разрешенного вида использования земельного участка «4.8. Развлечения» в зоне Р-1 объектами вспомогательного использования «кафе», «объекты торговли»	Удовлетворить

Текстовая часть:

1. Абзац 2 пункта 3 Статьи 21 (зона Ж-3) Правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения (далее-Правила) дополнить участком градостроительного зонирования Ж-3/12, изложив в следующей редакции:

«Подзона «А» включает в себя участки градостроительного зонирования: Ж-3/01, Ж-3/05, Ж-3/06, Ж-3/08, Ж-3/09, Ж-3/11, Ж-3/12».

2. Подпункт 24 пункта 1 статьи 10 Правил изложить в редакции:

«24) СХ-2 Зона ведения садоводства. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях занятых, либо подлежащих занятию объектами, предназначенными для ведения садоводства.»

2.1. В пункте 1 Статьи 44 Правил определение вида использования объекта капитального строительства «Культурно-досуговый центр» изложить в следующей редакции:

«Культурно-досуговый центр – здание (комплекс зданий), которое может включать в себя помещения для проведения развлекательных мероприятий, киносеансов, театральных постановок, организации танцев, игр, в т.ч. с использованием специального игрового оборудования, организации работы ночных клубов, предприятий общественного питания, объектов торговли, организации иной досуговой деятельности, а также сопутствующие им вспомогательные и санитарно-гигиенические помещения.»

3. Наименование и градостроительный регламент зоны СХ-2 (Статья 42 Правил) изложить в новой редакции:

«Статья 42. Градостроительный регламент зоны ведения садоводства (СХ-2).

1. Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код	Наименование ВИ ЗУ	Наименование ВРИ ОКС	Наименование вспомогательного ВРИ ОКС	Параметры разрешенного использования земельных участков и ОКС
13.2	Ведение садоводства	Садовые дома, жилые дома, не подлежащие разделу на квартиры	<p>Хозяйственные постройки гаражи, строения для домашних животных и птицы, отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках надворные туалеты летние кухни</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 /1500 кв. м. • Минимальная/максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м/25 м. • Предельное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). • Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. • Максимальная высота здания: 15 метров; • Иные показатели: • максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; • минимальный отступ садового дома/жилого дома и вспомогательных объектов капитального строительства от границы с территориями общего пользования – 5 метров; от границы смежных участков, предназначенных под застройку, – 3 метра (1 метр для вспомогательных видов использования).
2.7.	Обслуживание жилой застройки	Объекты мелкого бытового ремонта	Хозяйственные постройки.	<p>1) Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 /1500 кв. м. 2) Минимальная/максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м/25 м. 3) Предельное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p>
		Мастерские по ремонту бытовой техники		
4.6.	Общественное питание	Объекты общественного питания с количеством посадочных мест не более 30	Хозяйственные постройки.	

Код	Наименование ВИ ЗУ	Наименование ВРИ ОКС	Наименование вспомогательного ВРИ ОКС	Параметры разрешенного использования земельных участков и ОКС
				4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. 5) Максимальная высота здания: 15 метров; 6) Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> • максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; • минимальный отступ от границ земельного участка 1 м, при соблюдении требований технических регламентов по пожарной безопасности.

2. Перечень условно разрешённых видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код	Наименование ВИ ЗУ	Наименование ВРИ ОКС	Наименование вспомогательного ВРИ ОКС	Параметры разрешенного использования земельных участков и ОКС
4.9.	Обслуживание автотранспорта	Здания и сооружения предприятий и организаций, занимающихся оказанием услуг в области дорожной деятельности и транспорта	Хозяйственные постройки, складские помещения, мастерские, отдельно стоящие помещения автомоек при автосалонах и мастерских по ремонту автомобилей	1) Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50 /10000 кв. м. 2) Предельное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). 3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. 4) Максимальная высота здания: 15 метров; 5) Иные показатели: <ul style="list-style-type: none"> • максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров • минимальный отступ от границ земельного участка 1 м, при соблюдении требований технических регламентов по пожарной безопасности.
		Автозаправочные станции	Объекты общественного питания и магазины автомобильных принадлежностей	
		Автомойки	Хозяйственные постройки, гаражи, объекты общественного питания и магазины автомобильных принадлежностей	
		Мастерские по ремонту автомобилей		
		Станции технического обслуживания автомобилей	Объекты по предоставлению услуг по прокату техники	
4.6.	Общественное питание	Предприятия общественного питания	Не установлены, за исключением указанных в статье 45 настоящих Правил	
4.4.	Магазины	Объекты розничной торговли		

3. Для зоны СХ-2 установлены предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Указанные размеры и параметры применяются в части, не противоречащей федеральным и региональным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной

основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечёт за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные стандарты и своды правил.

1) минимальный размер земельного участка 400 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения садовых домов, жилых домов);

2) максимальный размер земельного участка 1500 кв.м. (для земельных участков, предназначенных для размещения садовых домов, жилых домов);

3) максимальное количество этажей: 3;

4) максимальная высота здания: 15 метров;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка: 50 процентов;

6) иные показатели:

- максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;

- минимальный отступ садового дома/жилого дома, а также вспомогательных объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках для ведения садоводства от границы с территориями общего пользования – 5 метров; от границы смежных участков, предназначенных под застройку, – 3 метра (1 метр для вспомогательных видов использования).

До границы соседнего участка, предназначенного под застройку, расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

*в сложившейся застройке, при ширине земельного участка для ведения садоводства 12 метров и менее, для строительства садового дома/жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного садового дома/жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного садового дома/жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного садового дома/жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке садового/жилого дома не менее 6 м;

от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Указанные размеры и параметры применяются в части, не противоречащей федеральным и региональным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечёт за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные стандарты и своды правил.

Зона предназначена для формирования территорий различного функционального назначения, при перспективном градостроительном развитии, согласно утвержденной градостроительной документации.

По мере принятия решений о застройке данных территорий, правообладателями земельных участков проводятся работы по межеванию существующих земельных участков с целью выделения требуемой планировочной структуры.

Виды разрешенного использования земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства распространяются на земельные участки (а впоследствии и на возведённые на них объекты капитального строительства), сформированные (размежеванные) только в строгом соответствии с утверждённым и действующим проектом планировки территории.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 43 настоящих Правил.»

4. Условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка «4.8. Развлечения» в зоне Р-1 (статья 34 Правил) и установленные предельные параметры объектов капитального строительства изложить в новой редакции:

Код	Наименование УВРИ ЗУ	Наименование УВРИ ОКС	Наименование вспомогательного ВРИ ОКС	Параметры разрешенного использования земельных участков и ОКС
4.8	Развлечения	Культурно-досуговые центры Аквапарки. Танцевальные залы. Развлекательные павильоны.	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, подземная автостоянка. Кафе. Объекты торговли.	<p>1) Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь - не подлежат ограничению;</p> <p>2) Предельное количество этажей 3 этажа;</p> <p>3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>4) Максимальная высота здания 15 м;</p> <p>5) Иные показатели:</p> <ul style="list-style-type: none"> • максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; • минимальный отступ от границ земельного участка 1 м; • минимальное количество машино-мест для индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 16.1 Главы 3 настоящих Правил • Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий: • во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду; • не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви); • обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания; • обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику

5. Пункт 2 Статьи 27 (зона ОС) Правил дополнить условно разрешенным видом использования земельного участка «Обслуживание автотранспорта», изложив в следующей редакции:

Код	Наименование УВРИ ЗУ	Наименование УВРИ ОКС	Наименование вспомогательного ВРИ ОКС	Параметры разрешенного использования земельных участков и ОКС
4.9.	Обслуживание автотранспорта	Автостоянки для хранения индивидуального автотранспорта	Не установлены, за исключением указанных в статье 45 настоящих Правил	1) Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь - не подлежат ограничению. 2) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. 3) Иные показатели: • максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; • минимальное количество машино-мест для индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 16.1 Главы 3 настоящих Правил

В графическую часть Правил внести следующие изменения:

1) Изменить зону КТ на зону Ж-3 в отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 61:02:0600010:2496, 61:02:0600010:2497, 61:02:0600010:2495, 61:02:0600010:2499, 61:02:0600010:2870, 61:02:0600010:2871, 61:02:0600010:2872, 61:02:0600010:2866, 61:02:0600010:2867, 61:02:0600010:2868, 61:02:0600010:2869, 61:02:0600010:2238, 61:02:0600010:1193.

2) Изменить зону Р-4 на зону ПК в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120158:149.

3) Изменить зону ИТ на зону ПК в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:115.

3. Итоговое заключение вступает в силу с момента опубликования.

4. Отделу архитектуры и градостроительства Администрации Аксайского городского поселения опубликовать настоящее заключение в информационном бюллетене правовых актов органов местного самоуправления Аксайского района «Аксайские ведомости» и разместить настоящее заключение на официальном сайте Администрации Аксайского городского поселения gorod-aksay.ru.

Подписи членов комиссии:

- Бобков
Дмитрий Александрович
_____ - заместитель главы Администрации Аксайского городского поселения, председатель комиссии;
- Тонакян Натиа Сейрановна
_____ - начальник отдела архитектуры и градостроительства Администрации Аксайского городского поселения, заместитель председателя комиссии;
- Егорочкина
Татьяна Григорьевна
_____ - руководитель подразделения архитектурных работ отдела архитектуры и градостроительства Администрации Аксайского городского поселения, секретарь комиссии;

4. Духова Анастасия Андреевна - начальник сектора градостроительства
Администрации Аксайского городского
поселения;
-
5. Кириченко Игорь Сергеевич - главный архитектор Аксайского района;
-
- Ткачев
6. Григорий Николаевич - депутат Собрания депутатов Аксайского
городского поселения;
-
8. Комкин
Олег Юрьевич - депутат Собрания депутатов Аксайского
городского поселения.
-