



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

ПРОТОКОЛ

результатов 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

"29" января 2019 г.

| | |
|---|---|
| Место проведения: | Дом Культуры «Молодежный», г. Ахсай, ул. Толпинского, 114. |
| Инициатор проведения: | Собрание депутатов Ахсайского городского поселения |
| Время проведения: | 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, 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». 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 Аксайского района Ростовской области, утвержденные Решением Собрании депутатов Аксайского 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.

с 28 декабря 2018 года по 11 марта 2019 года.

Комиссия по организации и проведению публичных слушаний (состав определяется постановлением Администрации АГП от 17.12.2018 №1169 (в актуальной редакции постановления Администрации АГП от 11.03.2019 № 222)

Председатель комиссии

Заместитель главы Администрации Аксайского городского поселения Бобков Д.А.

Заместитель председателя комиссии

Начальник отдела архитектуры и градостроительства Администрации Аксайского городского поселения Тонакян Н.С.

Секретарь комиссии

Руководитель подразделения архитектурных работ отдела архитектуры и градостроительства Администрации Аксайского городского поселения Егорочкина Т.Г.

Члены комиссии:

1. Начальник сектора градостроительства Администрации Аксайского городского поселения Духова А.А.

2. Главный архитектор Аксайского района Ростовской области Кириченко И.С.

3. Депутат Собрании депутатов Аксайского городского поселения Ткачев Г.Н.

4. Депутат Собрании депутатов Аксайского городского поселения Комкин О.Ю.

Присутствовали

Зарегистрированные участники публичных слушаний (см. лист регистрации, приложение на 4-х листах): двадцать шесть человек

Общее количество присутствовавших: тридцать человек

Повестка слушаний:

В повестку дня включен один вопрос:

Вопрос о рассмотрении проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Аксайского городского поселения Аксайского

района Ростовской области, утверждённые Решением Собрания депутатов Аксайского городского поселения от 23.11.2009 года №86 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области».

В протокол включены письменные предложения и замечания от участников слушаний:

- Приложение №1.

За время проведения публичных слушаний по проекту ПЗЗ поступило несколько заявлений от физических, юридических, должностных лиц:

| Заявитель | Суть предложения | Обоснование |
|---|---|--|
| 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 | в целях формирования земельного участка для размещения автостоянки к социально значимому объекту – стадион (ВРИ «обслуживание автотранспорта») |
| Васильева Т.Ф. (по доверенности) Лагутина Е.Э. (по доверенности); Товарищество на Вере «Янтарное-Пригородный» | Возражения по вопросу «об изменении зоны КТ, в состав которой входят земельные участки с кадастровыми номерами: 61:02:0600010:2496, 61:02:0600010:2497, 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, на зону с разрешенными видами использования земельных участков «малоэтажная, среднеэтажная многоквартирная жилая застройка» | Отсутствие утвержденной документации по планировке территории |
| ООО «Аксай» | Приведение вида разрешенного использования земельного участка «рынки» (код 4.3) в соответствие действующему классификатору ВРИ ЗУ | Приведение в соответствие действующему законодательству |
| Администрация Аксайского городского поселения | Приведение в соответствие видов разрешенного использования действующему классификатору ВРИ ЗУ | Приведение в соответствие действующему законодательству |

Вопрос № 1:

В соответствии с повесткой дня со вступительным словом выступила и.о. начальника отдела архитектуры и градостроительства Администрации Аксайского городского поселения Тонаканян Н.С. о порядке проведения, составе участников и регламенте проведения публичных слушаний. Далее присутствующими было предложено перейти к обсуждению вопроса.

Тонаканян Н.С.: объявила проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Комиссией рассмотрены и включены в проект следующие вопросы и поступившие предложения (заявления):

| № | Дата | Заявитель | Суть предложения | Обоснование | Результат |
|----|------------------------------|---|---|---|---|
| 1) | 63.20-У/ 2172 11.12.18 | Перцев Василий Петрович Пересунько Александр | изменить зону КТ на зону с разрешенными видами использования земельных участков «Малоэтажная, | реализация соглашения о сотрудничестве от 25.05.2018, | отнести земельные участки к зоне Ж-3, присвоить земельным |

| | | | | |
|-------------------------|---|---|---|---|
| | Константинович | Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка), кадастровые номера земельных участков: 61:02:0600010:2496 | подписанного между Правительством Ростовской области и ООО Мегастрой»; | участкам условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», «здравоохранение», «образование и просвещение» и иные вида разрешенного использования объектов социальной инфраструктуры |
| | Димитриенко Юрий Иванович | 61:02:0600010:2497 | разработка проект планировки и проект межевания территории, включающий земельные участки заявителей, по которому назначены публичные слушания; | |
| | Жолобов Алексей Владимирович | 61:02:0600010:2495 61:02:0600010:2499 61:02:0600010:2870 | | |
| | Гудавадзе Александра Александровна | 61:02:0600010:2871 61:02:0600010:2872 61:02:0600010:2866 61:02:0600010:2867 | | |
| | Чабанная Марина Германовна | 61:02:0600010:2868 61:02:0600010:2869 61:02:0600010:2238 | | |
| | Гудков Александр Германович | 61:02:0600010:1193 (далее – земельные участки) | приведение в соответствие действующей редакции Генерального плана Аксайского городского поселения | |
| | Жолобова Ольга Васильевна | | | |
| | ЗАО «Элина» | | | |
| 63.20-ОЮ/95 от 24.01.19 | ПАО «Донкомбанк» | | | |
| 63.20-У/141 от 24.01.19 | Меркулов Владимир Ильич | | | |
| 2) 18.12.2018 | ООО «Ростпромресурс» | изменить зону Р-4 на зону ПК в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120158:149 | планируется размещение АГНКС в целях реализации распоряжения Правительства Российской Федерации «О расширении использования природного газа в качестве моторного топлива» от 13.05.2014 № 767-р, соглашения от 04.07.2013 между администрацией Краснодарского края, ПАО «Газпром» и Южным филиалом ООО «Газпром газомоторное топливо» | отнести земельный участок к зоне ПК |
| 3) 14.12.2018 63/1965 | Главное управление МВД России по Ростовской области (Тыл) | изменить зону ИТ на зону ПК в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:115 | приведение в соответствие целевого назначения земельного участка | отнести земельный участок к зоне ПК |

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.

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. | 1) Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь - не подлежат ограничению; 2) Предельное количество этажей 3 этажа; 3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. 4) Максимальная высота здания 15 м; 5) Иные показатели: • максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | <ul style="list-style-type: none">• 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:<ul style="list-style-type: none">• 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 |

Графическая часть:

- 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.

После чего присутствующим было предложено перейти к обсуждению.

В ходе встречи участниками публичных слушаний были заданы вопросы:

Васильева Т.Ф.: что изменилось с октября месяца? Подобный вопрос уже выносился на слушания, и он был отклонен Собранием депутатов. Что изменилось?

Тонакян Н.С.: проект планировки и межевания повторно был вынесен и рассмотрен на публичных слушаниях. Решение по данному проекту ещё не принято. Но генпланом эта территория отнесена к общественно-жилой зоне.

Васильева Т.Ф.: что изменилось? Какие новые основания появились для внесения изменений?

Тонакян Н.С.: основание - повторное обращение с данным вопросом. На данном этапе комиссия приняла решение повторно вынести этот вопрос на рассмотрение. Конкретные изменения были рассмотрены на публичных слушаниях по откорректированному проекту планировки.

Комкин О.Ю.: предлагается изменить зональность территории: из коммерческой застройки в жилую. Основанием для этого является по законодательству проект территории. На эту территорию проект есть?

Тонакян Н.С.: на данный момент слушания по проекту планировки прошли, решение по проекту еще не принято.

Комкин О.Ю.: по сути дела, мы сейчас не можем рассматривать, потому что нет утвержденного проекта.

Тонакян Н.С.: с другой стороны, законодательно предусмотрено, что собственник земельных участков вправе обратиться и представить свои предложения на рассмотрение органов местного самоуправления.

Комкин О.Ю.: если брать градостроительный кодекс: право собственников возникает тогда, когда будет утвержден проект планировки территории. На момент обращения собственника земельного участка на внесение изменений в ПЗЗ, проект планировки был утвержден?

Тонакян Н.С.: нет.

Комкин О.Ю.: вероятно, этот вопрос надо снять с повестки.

Лагутина Е.Э.: Чем для города обусловлено изменение категории земельного участка? Чем собственники мотивировали изменение из одной категории в другую?

Тонакян Н.С.: тем, что они планируют размещение там жилой застройки. Предполагается развитие данной территории именно, как жилой.

Лагутина Е.Э.: тогда вопрос надо снять с обсуждения. Потому что у собственников нет основания.

Тонакян Н.С.: снять мы не можем. Сейчас мы обсуждаем.

Лагутина Е.Э.: нечего обсуждать пока нет проекта планировки.

Тонакян Н.С.: администрацией было принято решение, что данное заявление является обоснованным, поэтому вопрос был вынесен собранию депутатов на рассмотрение.

Васильева Т.Ф.: чем руководствовалась администрация города, когда переводила в КТ. Наверно для того, чтобы сделать зону отдыха: магазины, стадион, что-то для города? Что сейчас интересного для города будет: еще 6000 человек? Больницы в Аксае переполнены. После перевода эту зону в жилую, поток людей еще больше увеличится. Где же город будет развиваться? Не проще изменить генплан и привести в соответствие с ПЗЗ?

Комкин О.Ю.: генплан соответствует ПЗЗ. Мы просто можем менять зону.

Луганская Е.А. (представитель ООО «Мегастрой»): скажите пожалуйста, когда принимал город решение о переводе территории поля №18 в зону КТ, почему земельный участок между ИКЕЕЙ и полем №18 остался, если город видел развитие там именно коммерческой застройки, в зоне ОЖ-1. Маленький, узенький земельный участок. Не логично.

Тонакян Н.С.: Решение это никем не было оспорено.

Присутствующий: Там будет только жилое строительство?

Луганская Е.А.: И объекты социального назначения: школа, Д/С, поликлиника.

Присутствующий: Только для жителей этого района?

Луганская Е.А.: Рядом садоводческое товарищество.

Чеботарев А.В.: Там идет действующий отвод магистрального газопровода высокого давления. Как с этим быть?

Луганская Е.А.: Мы получаем спец ТУ.

Чеботарев А.В.: Там идет труба диаметром 700 мм, и вторая диаметром 159 мм.

Луганская Е.А.: Мы это знаем, и сейчас получаем спец ТУ.

Васильева Т.Ф.: пока Вы ничего не получили.

Луганская Е.А.: Возможно будет произведена реконструкция, уменьшена санитарная зона.

Чеботарев А.В.: Лет пять назад я общался с одним молодым человеком, он еще тогда говорил: все мы перенесем. Уже пять лет прошло, как было, так все и осталось. Куда будет переноситься этот газопровод? Магистральные газопроводы высокого давления, насколько я знаю, собираются выносить далеко.

Луганская Е.А.: Этот вопрос в разработке. И в течении месяца будет решен.

Чеботарев А.В.: уже шестой год решается.

Комкин О.Ю.: когда Вы проектировали выезд с этого комплекса, почему не получили тех условия примыкания дороги. Есть письмо от председателя комитета «Автодора» о том, что даже не обращались.

Луганская Е.А.: Потому что на данном этапе утверждения проекта планировки и проекта межевания получение технических условий не требуется. Когда проект планировки и проект межевания будет утвержден, мы будем обращаться в «Автодор» и получать технические условия.

Комкин О.Ю.: проект планировки определяет расположение инженерных сетей, выездов.

Луганская Е.А.: Там есть действующий выезд.

Комкин О.Ю.: там нет выезда.

Луганская Е.А.: Если проект планировки не будет утвержден, данный вопрос по подъездным путям будет пересмотрен.

Чуцков А.М. (ген. директор ТнВ «Янтарное-Пригородный»): У нас 300 га садов. Вы переведете в жилую зону. Я завтра опрыскаю, и все полетит на Вашу территорию, и Вы скажете убирайте сады.

Луганская Е.А.: У Вас нет утвержденной санитарно-охранной зоны. Должен существовать проект по санитарно-охранным зонам.

Чуцков А.М.: мы ничего не должны предоставлять.

Васильева Т.Ф.: есть постановление Правительства.

Луганская Е.А.: по постановлению правительства Ваше садоводство не входит в охранную зону 300 м, о которой Вы утверждаете. И по СанПиН, на который Вы ссылаетесь.

Чуцков А.М.: Вы же не проектировщик. Я предупреждаю: я опрыскаю, ветер западный завтра понесет все в Вашу сторону. Что Вы будете делать?

Коломейцев Д.В.: зачитал СанПиН: 300м от границ поля до населенного пункта.

Чуцков А.М.: Куда сточные воды будете сбрасывать? МЕГА уже сливает 1300 мм трубу в Большую Камышеваху.

Жолобов А.В.: Я хочу напомнить собственникам, которые сегодня возражают, о том, что в 2012 году был разработан генеральный план, который подразумевал развитие, в том числе и этого поля, как жилой зоны. И проходили публичные слушания, на которых было принято решение, что данный земельный участок будет развиваться именно в жилом направлении. Тем более, что там сейчас

существует садоводство, территория города Аксай, которую так же необходимо развивать. Сегодня у собственников или у инвесторов, которые присутствуют здесь, есть финансы, и они готовы развивать город Аксай, создавая при этом хорошие условия для проживания, для лечения (будет поликлиника, которая снимет напряжение). Хочу напомнить, что именно депутаты в 2017 году, без на то оснований, без оповещения собственников, самостоятельно перевели эту землю в другую зону. Мы не оспаривали. К чему нужна сейчас блокировка вопроса по переводу? Вы хотите не развивать город? Вы хотите закрыть развитие каких-то территорий? Это дорога в никуда.

Васильева Т.Ф.: Аксай развивается. У нас есть новые стройки.

Комкин О.Ю.: Я сам, как застройщик, хотел скушать садоводческое товарищество и развивать жилищное строительство. Но проектировщик, который делал ПЗЗ, сказал: ты хочешь, чтобы там все сгорело? Пока пожарная часть доедет, там все сгорит.

Жолобов А.В.: Если Вы строитель, то понимаете, как проектируется и строится. Ни один проект без экспертизы никогда не будет отработан. Для того чтобы сейчас что-то обсуждать необходимо разработать проектно-сметную документацию, которая должна пройти экспертизу, там будет все учтено. И выезды, и санитарные разрывы, и зоны, и газопровод. На самом деле все эти вопросы решаются. Я был главным техническим заказчиком ИКЕИ. Когда мне говорили, что это невозможно, я говорил: нет, это возможно. Со строительством ИКЕИ Аксай выиграл (в бюджет поступают деньги, создались рабочие места). Это плохо?

Коломейцев Д.В.: а что город получит из жилой застройки?

Жолобов А.В.: Сегодня в городе не хватает Д/С, школьных мест.

Комкин О.Ю.: у Вас проект планировки не определяет этапы строительства, а Вы говорите о школе.

Тонаканян Н.С. подвела итоги слушаний, и поскольку вопросов по существу больше не возникло, публичные слушания были завершены.

Заместитель председателя комиссии:

Начальник отдела архитектуры и

градостроительства

Тонаканян Н.С.

(должность)

(подпись)

Секретарь комиссии:

Руководитель подразделения

архитектурных работ

Егорочкина Т.Г.

(должность)

(подпись)