

**Протокол**  
**заседания публичных слушаний по проекту «О внесении изменений в**  
**Правила землепользования и застройки муниципального образования**  
**Хитровский сельсовет Рассказовского района Тамбовской области»**

**Дата и время проведения:** 19 декабря 2016 в 10.00 часов

**Место проведения публичных слушаний:** 393286, Рассказовский район, с. Хитрово, ул. Центральная д. 60, здание Хитровского филиала МБУК СДК Рассказовского района.

**Присутствовало: 28 человек**

**Председатель** — Пода Елена Владимировна - заместитель главы администрации сельсовета

**Секретарь** – Филина Ольга Юрьевна - депутат сельского Совета

Регламент для выступлений:

Основной доклад — до 15 минут

Содоклады - до 7 минут

Выступления в прениях — до 5 минут

**Основания проведения:**

постановление администрации Хитровского сельсовета от 01.11.2016 года № 132 «О проведении публичных слушаний по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Хитровский сельсовет Рассказовского района Тамбовской области» в новой редакции, Федеральный закон от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устав Хитровского сельсовета, Порядок организации и проведения публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности муниципального образования — Хитровский сельсовет, утвержденный решением Хитровского сельского Совета народных депутатов Рассказовского района от 29.12.2012 года № 151.

Материалы проекта Правил землепользования и застройки Хитровского сельсовета Рассказовского района Тамбовской области и информационные объявления о проведении публичных слушаний были опубликованы на официальном сайте администрации Рассказовского района, страничка Администрация Хитровского сельсовета, в печатном средстве массовой информации «Вестник местного самоуправления» от 01.11.2016 года № 25.

С материалами проекта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Хитровский

сельсовет Рассказовского района Тамбовской области» в новой редакции все желающие могли ознакомиться в администрации сельсовета по адресу: Тамбовская область, Рассказовский район, с. Хитрово, ул. Центральная, д.60.

### **ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Вступительное слово председателя Комиссии по Проекту внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Хитровский сельсовет Рассказовского района Тамбовской области в новой редакции Пода Е.В. о порядке проведения, составе участников и регламенте проведения публичных слушаний по проекту внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Хитровский сельсовет Рассказовского района Тамбовской области в новой редакции

2. Рассмотрение проекта внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Хитровский сельсовет Рассказовского района Тамбовской области в новой редакции.

3. Рассмотрение вопросов и предложений участников публичных слушаний.

### **СЛУШАЛИ: по первому вопросу:**

заместителя главы администрации Хитровского сельсовета Пода Е.В.: Проект «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Хитровский сельсовет Рассказовского района Тамбовской области», утвержденный решением Хитровского сельского Совета народных депутатов от 11.06.2014 № 53 .

Правила землепользования и застройки — это документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила- нормативный правовой документ, его разработка велась в строгом соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом, законом «Об общих принципах организации местного самоуправления», иными законами и нормативами Российской Федерации, Тамбовской области, Уставом Хитровского сельсовета.

Правила вводятся в целях:

- регулирования градостроительной деятельности в интересах создания благоприятных условий проживания и сохранения ценной исторической среды;
- обеспечения эффективного землепользования и застройки на территории сельсовета и предотвращения нецелевого использования земель;
- обеспечения баланса государственных, общественных и частных интересов и прав в процессе градостроительной деятельности;
- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций путем обеспечения возможности сравнения и выбора участков по комплексу характеристик из ряда конкурирующих;

- эффективного контроля деятельности администрации сельсовета со стороны граждан, а также строительной деятельности физических и юридических лиц со стороны органов государственного надзора;

- совершенствования процедуры подбора участков и подготовки разрешительной документации для проектирования и строительства.

Нормативные правовые акты органов местного самоуправления Хитровского сельсовета по вопросам землепользования и застройки должны соответствовать настоящим Правилам. До приведения в соответствие указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

СЛУШАЛИ: по второму вопросу:

Митрофанова А.Ю., заместителя начальника отдела архитектуры, строительства жилищно-коммунального хозяйства администрации Рассказовского района-главного архитектора, члена комиссии по подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки территории Хитровского сельсовета:

Настоящие Правила применяются в качестве правового основания для решения различных вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории Хитровского сельсовета Рассказовского района Тамбовской области:

- предоставление разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и его эксплуатацию;

- предоставление прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;

- разработка и согласование проектной документации на объект строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройства земельного участка;

- подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;

- контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

Структура «Правил землепользования и застройки»:

Правила включают в себя текстовые и графические материалы.

1. Текстовые материалы Правил содержат четыре части:

«РАЗДЕЛ I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила» посвящена общим положениям, процедурным вопросам применения Правил, внесения в них изменений;

«РАЗДЕЛ II. Карты градостроительного зонирования» содержат обоснование градостроительного зонирования и зонирования с учетом особых условий использования территории (по факторам ограничений);

«РАЗДЕЛ III. Градостроительные регламенты» содержит всю необходимую для работы с Правилами информацию о разрешениях,

ограничениях и запретах на использование земельных участков, составляющих территориальную зону.

Указанная информация содержится:

- в регламентах использования территории, которые привязаны к каждому виду территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования;

- в регламентах ограничений, которые привязаны к зонам действия ограничительных факторов, выделенных на соответствующих картах зон с особыми условиями использования территории.

2. Графические материалы Правил содержат схемы, разработанные в масштабе 1:5 000 и 1:25 000.

«Карты градостроительного зонирования» содержит границы территориальных зон, объединяющих в себе земельные участки с одинаковым набором видов разрешенного использования территории.

На картах градостроительного зонирования территории сельсовета устанавливаются границы территориальных зон.

2. Территориальные зоны установлены с учётом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых генеральным планом сельсовета;

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с генеральным планом сельсовета и документацией по планировке территории;

5) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

«Карта зон с особыми условиями использования территории» содержит сведения о распространении зон влияния факторов, ограничивающих разрешенное использование земельных участков.

Настоящая карта отображает:

1. Действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия:

Настоящая карта разработана в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках - истории и культуры) народов Российской Федерации», «Положение об охране использовании памятников истории и культуры, утвержденное постановлением СМ СССР от 16 сентября 1982 года № 865.

2. Настоящая карта отображает санитарно-защитные зоны предприятий:

- согласованные с областным центром Госсанэпиднадзора по Тамбовской области и получившие положительное заключение государственной экологической экспертизы;

- размеры которых установлены в соответствии с СанПиН (Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-

защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

3. На настоящей карте отображены водоохранные зоны рек и озер:

- включенных в государственный кадастр водных ресурсов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и на основе Постановления Правительства Российской Федерации от 23 апреля 1994 г. № 379 «О государственном водном кадастре Российской Федерации»;

- размеры которых определены на основе Положения о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404.

4. На настоящей карте отображены охранные зоны:

- установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации и на основе Постановлений Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160; от 09 июня 1995 г. № 578; согласно СНиП 2.07.01-89 п.7.23; СНиП 2.05.06-85; СНиП 2.04.07-86.

На картах градостроительного зонирования территории сельсовета выделены виды территориальных зон согласно перечню территориальных зон: Зоны застройки индивидуальными жилыми домами ЖЗ выделены для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Зоны развития индивидуальной жилой застройки ЖЗ-Р выделены для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Зоны предназначены для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренных главой 7 настоящих Правил.

Зоны делового, общественного и коммерческого назначения ОД-1 выделены для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов районного, поселенческого и местного значения.

К застройке в данной зоне предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны памятников истории и культуры. Виды использования памятников истории и культуры, а также параметры и характеристики их изменений определяются в индивидуальном порядке уполномоченными органами в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия.

Зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

Общественно-деловые зоны иных видов (здравоохранения, образования, культуры и спорта)

Зоны развития общественно-деловой и зоны ОД – Р выделена для формирования участков общественных центров с возможностью определения параметров застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Зоны предназначены для обеспечения правовых условий формирования территорий общественной застройки при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренных главой 8 настоящих Правил.

В Правилах также прописаны права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил: те акты, которые были приняты до введения Правил, применяются в части не противоречащий Правилам. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, признаются действительными.

Важная норма Правил-несоответствующее использование.

Если вид использования земельного участка или объекта недвижимости не соответствуют градостроительному регламенту, он может использоваться без установления срока приведения срока приведения в соответствие, за исключением случаев, если его использование опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. В таком случае на его использование может налагаться запрет.

Отметим те преимущества, которые дают поселению Правила:

1. Позволяют получать юридически значимую информацию о том, где и по какому назначению можно использовать земельные участки в различных районах поселения и что конкретно на них можно строить. Выполнение этого требования информированность граждан о планах развития, активизирует их участие и принятии соответствующих решениях;

2. Позволяют изменять назначение объекта недвижимости (в определенных предусмотренных пределах) в процессе его эксплуатации, соотносясь с меняющимися условиями рынка. Выполнение этого требования позволяет использовать недвижимость наиболее эффективным и прибыльным образом, повышая ее стоимость;

3. Дают возможность для любых заинтересованных лиц знать в деталях описание процедур, связанных с :

- предоставлением прав на земельные участки,
- согласованием проектов, выдачей разрешения на строительство.

Описание процедур содержит исчерпывающий перечень административных органов, причастных к этим действиям, включая:

- их полномочия,
- предметы согласования,
- сроки рассмотрения вопросов.
- возможности апеллирования по поводу принятых решений.

Выполнение этого требования позволяет повысить для инвесторов гарантии реализуемости их проектов в планируемые сроки.

Правила дают общую для всех информацию о том, что можно строить, что нельзя, как можно использовать, как нельзя, т.е. Делает прозрачной процедуру принятия того или иного градостроительного решения.

Участники публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Хитровский сельсовет Рассказовского района Тамбовской области в новой редакции, для включения их в протокол публичных слушаний не выразили.

**Голосование :**

Проголосовало: 28 голосов: 28 - за, 0 -против, 0 -воздержался

**РЕШЕНИЕ:**

1. Заключение и протокол публичных слушаний направить главе сельсовета Н.А. Ворожейкину, для принятия решения о согласии с проектом внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Хитровский сельсовет Рассказовского района Тамбовской области в новой редакции и направить его в Хитровский сельский Совет народных депутатов.

2. Протокол публичных слушаний по рассмотрению проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Хитровский сельсовет Рассказовского района Тамбовской области в новой редакции опубликовать в печатном средстве массовой информации «Вестник местного самоуправления».

Председатель

Е.В. Пода

Секретарь

О.Ю. Филина

## Список

**присутствующих на публичном слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Хитровский сельсовет Рассказовского района Тамбовской области в новой редакции**

**19.12.2016 г.**

1. Ворожейкин Николай Александрович — Молодежная
2. Ворожейкина Нина Васильевна — Молодежная
3. Фафонова Галина Владимировна — Молодежная
4. Вошина Галина Владимировна — Молодежная
5. Линева Ольга Евгеньевна — Центральная
6. Дорошаева Нина Васильевна — Центральная
7. Колесников Михаил Владимирович — Центральная
8. Коломников Николай Александрович — Центральная
9. Гальянт Мара Анатольевна — Центральная
10. Горбатов Виктор Петрович - Солнечная
11. Теплова Валентина Михайловна — Солнечная
12. Иванов Владимир Иванович — Солнечная
13. Яковлева Нина Васильевна — Солнечная
14. Чепурченко Наталья Дмитриевна — Солнечная
15. Филина Ольга Юрьевна — Солнечная
16. Котов Иван Степанович — Набережная
17. Хулина Нина Ивановна — Набережная
18. Мухина Ольга Ивановна — Набережная
19. Филатова Людмила Ивановна — Молодежная
20. Иванкина Инесса Геннадьевна — Заречная
21. Безрукова Ольга Егоровна — Заречная
22. Плужников Александр Семенович — Цветочная
23. Ивлев Валерий Владимирович — Цветочная
24. Сидорова Ольга Евгеньевна — Цветочная
25. Борончиков Сергей Николаевич — Цветочная
26. Мишкина Марина Валентиновна — Северная
27. Ивлева Алла Викторовна — Северная
28. Юдина Галина Алексеевна — Зимница

Члены комиссии:

Председатель Комиссии: Пода Елена Владимировна  
- заместитель главы администрации сельсовета

Заместитель председателя

Комиссии: Ворожейкина Нина Васильевна  
- специалист ВУС администрации сельсовета

Секретарь Комиссии:

Филина Ольга Юрьевна  
- депутат сельского Совета



Члены Комиссии:

Буланова Лариса Викторовна

– депутат сельского Совета

Колесникова Валентина Николаевна

- представитель уличного комитета

Митрофанов Алексей Юрьевич

-заместитель начальника отдела архитектуры ,

строительства жилищно-коммунального

хозяйства администрации Рассказовского

района-главный архитектор(по согласованию)