

## Протокол публичных слушаний

**Дата проведения:** 31 марта 2017 г.  
**Начало проведения:** 14 часов 35 минут  
**Место проведения:** с. Проточное, ул. Майская

**Присутствовало:** 27 человек.

**Председательствующий на публичных слушаниях** Пешеханов С.Н. – член Муниципального совета Чернянского района, глава Кочегуренского сельского поселения.

В работе публичных слушаний приняли участие:

от авторов-разработчиков проектной документации - Тимонов Николай Александрович – ГАП ГУП «Архитектурно-планировочное бюро Белгородской области»;

члены рабочей группы по организации и проведению публичных слушаний Аноприенко Е.Н. – помощник главы администрации Чернянского района по работе с Муниципальным советом, Кудрявцев А.А. – начальник управления имущественных и земельных отношений администрации Чернянского района, Рудакова Ю.В. – начальник отдела по реализации программ благоустройства и жизнеобеспечения управления строительства, транспорта, связи и ЖКХ администрации Чернянского района;

начальник Чернянского ППО ГУП «Архитектурно-планировочное Бюро Белгородской области» Априщенко О.Н.;

начальник отдела правовой экспертизы правовых актов правового управления администрации Чернянского района Маркова О.Е.

Отсутствовали члены рабочей группы по организации и проведению публичных слушаний: Минько А.Л. – по личным обстоятельствам, Морозов С.А. – по причине необходимости быть на рабочем месте, Бекетов А.И. – по причине нахождения в служебной командировке.

### **Повестка дня:**

1). **О проекте решения Муниципального совета Чернянского района «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Кочегуренского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области».**

До передачи слова докладчику по рассматриваемому вопросу Пешеханов С.Н. сказал, что в соответствии пунктом 8 части 1.1 статьи 7 Устава Чернянского района утверждение Правил землепользования и застройки относится к компетенции органов местного самоуправления районного уровня.

Обязательность вынесения на публичные слушания проектов

изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения продиктована нормами статей 24, 31 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации».

По результатам сегодняшних публичных слушаний конечное решение об утверждении документации о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Кочегуренского сельского поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку будет принимать сессия Муниципального совета Чернянского района с учётом заключения публичных слушаний. Поэтому всем необходимо быть предельно внимательными и ответственными.

**1. Слушали:** О проекте решения Муниципального совета Чернянского района «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Кочегуренского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области» главного архитектора проекта ГУП «Архитектурно-планировочное бюро Белгородской области» Тимонова Николая Александровича.

Тимонов Н.А. доложил, что внесение изменений в ПЗЗ выполняется с целью устранения нарушений, выявленных проверкой, осуществленной Управлением государственного строительного надзора Белгородской области (Акт, Предписание об устранении нарушений законодательства о градостроительной деятельности) и выборочной проверкой, осуществленной Минстроем России (поручения Правительства Российской Федерации ДК-П9-4520 от 28 июля 2016 г.).

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

2. Карта градостроительного зонирования

- устранение выявленных несоответствий фактическому использованию земельных участков;

- приведение границ территориальных зон в соответствие с границами объектов землеустройства;
- уточнение границ поселения и населенных пунктов согласно Карт (Планов), разработанных ООО «Белгородземпроект»;

На карте градостроительного зонирования установлены:

- границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку;

- границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия;

### 3. Градостроительные регламенты:

1. Объем информации, подлежащий установлению в градостроительных регламентах, определен требованиями ст. 36, ст.37, ст.38 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Так в соответствии с частью 1 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

В соответствии с частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

В соответствии с частью 2 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации указанные в части 1 размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (их сочетания) устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне.

Согласно части 1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;



- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

При этом в соответствии с частью 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне.

Из указанных положений Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что основные виды разрешенного использования и конкретные значения определенных в пунктах 1 - 4 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации видов предельных размеров земельных участков и предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны в обязательном порядке устанавливаться в правилах землепользования и застройки для каждой территориальной зоны.

В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства не подлежат ограничению.

Условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды использования земельных участков, а также иные показатели, регулирующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства, возможность регламентации которых установлена пунктом 5 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, устанавливаются для конкретной территориальной зоны в тех случаях, когда это необходимо для более детального регулирования планируемого развития территории в границах соответствующей территориальной зоны.

Дополнительно отмечается, что согласно части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Виды разрешенного использования приведены в соответствии Приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 года №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных

участков», с изменениями, внесенными приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 года №709.

II. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления:

1. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки в соответствии с ч.15 ст.31 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения или городского округа публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения или городского округа. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Согласно ч.3 ст.28 Градостроительного кодекса Российской Федерации публичные слушания проводятся в каждом населенном пункте муниципального образования. В случае внесения изменений в генеральный план в отношении части территории поселения или городского округа публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории поселения или городского округа, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений.

Согласно ч.5 ст.28 Градостроительного кодекса Российской Федерации орган местного поселения или орган местного самоуправления городского округа в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта генерального плана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

2. В соответствии с ч.3 ст.31 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

3. Согласно части 3 статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации правил землепользования и застройки подлежат опубликованию и размещаются на официальном сайте поселения или городского округа в сети «Интернет».

В силу части 7 статьи 25 Федерального закона от 21 июля 2014 г. №212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» итоговый документ (протокол), подготовленный по результатам общественных

(публичных) слушаний обнародуется, в том числе размещается в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Согласно части 12 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, публичные слушания по проекту ПЗЗ проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, в соответствии со статьей 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Частью 7 статьи 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию и размещается на официальном сайте поселения, официальном сайте городского округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

На основании изложенного, ПЗЗ, протокол публичных слушаний, а также заключение о результатах таких публичных слушаний подлежат размещению на официальном сайте поселения, городского округа в сети «Интернет».

Далее Тимонов Н.А. кратко доложил по изменяемым позициям ПЗЗ согласно проектной документации, вынесенной на публичные слушания.

#### **В прениях выступили:**

Глава администрации Кочегуренского сельского поселения Дурнев Роман Сергеевич, который сказал, что проектная документация, вынесенная на обсуждение публичных слушаний, рассмотрена, обсуждена предварительно с вторыми-разработчиками и рекомендуется к принятию.

Начальник управления имущественных и земельных отношений администрации Чернянского района Кудрявцев Артём Анатольевич, который сказал, что специалистами управления имущественных и земельных отношений администрации Чернянского района проектная документация рассмотрена, замечаний по вопросам землепользования не имеется.

Помощник главы администрации Чернянского района по работе с Муниципальным советом Аноприенко Елена Николаевна, которая сказала, Правила землепользования и застройки сельских поселений (ПЗЗ) – один из важнейших документов для соответствующего поселения, так как именно этот документ регулирует и регламентирует вопросы землепользования и застройки сельских поселений.

В соответствии с решениями Муниципального совета Чернянского района от 30.06.2014 г. № 115 «Об утверждении Положения об организации и



проведении публичных слушаний в Чернянском районе», от 21.07.2009 г. «О порядке участия граждан в обсуждении проектов муниципальных правовых актов муниципального района «Чернянский район» Белгородской области» 15 марта мною в рабочую группу по организации и проведению публичных слушаний были внесены замечания по текстовой части проектной документации о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, а также предложения по устранению выявленных несоответствий.

Суть замечаний: они направлены на устранение в проектной документации юридико-технических противоречий, связанных с необходимостью обеспечения единого правового поля в системе нормативных правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления Чернянского района.

Озвученные замечания и предложения прошли юридическую экспертизу в правовом управлении районной администрации, признаны соответствующими законодательству и одобрены.

Всего представлено 20 замечаний в проект Порядка применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений (Раздел 1 ПЗЗ). Все замечания можно структурировать следующим образом:

9 поправок направлены на устранение противоречий в области полномочий органов местного самоуправления в области землепользования и градостроительства, порядка применения ПЗЗ и внесения изменений в них;

10 поправок направлены на уточнение формулировок (не связанных с изменением общего смысла проектной нормы);

1 замечание оставлено без предложения по его устранению в связи с тем, что затронутый вопрос должен быть обсуждён проектной организацией (ГУП «Архитектурно-планировочное бюро Белгородской области») непосредственно с заказчиком (администрацией района).

Предлагаемые к утверждению заключением публичных слушаний замечания следующие.

1. Часть 1 статьи 10 предлагается привести в соответствие с районным Уставом и закрепить за Муниципальным советом следующие полномочия в области землепользования и застройки:

- утверждение генеральных планов сельских поселений,
- утверждение Правил землепользования и застройки сельских поселений, входящих в состав Чернянского района;
- утверждение изменений в Генеральные планы и Правила землепользования и застройки сельских поселений, входящих в состав Чернянского района;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования сельских поселений;
- утверждение порядка осмотра зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений;
- в случаях, установленных Уставом муниципального района «Чернянский район» Белгородской области - назначение и проведение публичных слушаний, в том числе:
  - по проектам правил землепользования и застройки,

по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- выполнение иных полномочий в соответствии с действующим законодательством и Уставом муниципального района «Чернянский район» Белгородской области.

2. Предлагается уточнить часть 5 статьи 10 и определить, что соглашения о передаче части полномочий вправе заключать органы местного самоуправления Чернянского района (то есть не только администрация, но и Муниципальный совет).

3. Предлагается определить состав Комиссии по землепользованию и застройке, изложив часть 5 статьи 11 в следующей редакции:

«5. В состав Комиссии входят руководители Территориального отдела управления Роснедвижимости, а также структурных подразделений администрации Чернянского района по направлениям работы:

- архитектура;
- экономика;
- управление имуществом;
- экология и природопользование;
- инвестиционная деятельность;
- юридические услуги;
- информационные технологии;
- благоустройство.»

4. Предлагается дополнить часть 2 статьи 11 положением о назначении публичных слушаний и изложить её в следующей редакции:

«2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, назначаемых на основании соответствующего обращения главы администрации Чернянского района председателем Муниципального совета Чернянского района.»

5. В части 5 статьи 14 предлагается определить, что итоги результатов публичных слушаний оформляются в виде Заключения (без указания на субъект их составления).

6. Часть 4 статьи 19 предлагается скорректировать, определив, что «Не допускается принимать положительные решения по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на публичные слушания, при отсутствии положительного заключения структурного подразделения в области архитектуры и градостроительства администрации Чернянского района, уполномоченного на проведение проверки таких проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов ..., а также правового управления администрации Чернянского района».

7. Часть 5 статьи 19 предлагается скорректировать в целях приведения её в соответствие с решением о порядке проведения публичных слушаний, определив, что публичные слушания проводятся на основании распоряжения председателя Муниципального совета Чернянского района о назначении



публичных слушаний, изданному в связи с соответствующим обращением о проведении публичных слушаний главы администрации Чернянского района.

8. В части 6 статьи 19 проекта указано, что органами, уполномоченными на проведение публичных слушаний являются Комиссия по землепользованию и застройке и отдел архитектуры администрации Чернянского района, что противоречит закону о местном самоуправлении и решению о порядке проведения публичных слушаний. Поэтому часть 6 предлагается изложить следующим образом:

«6. Публичные слушания организуются и проводятся в соответствии с решением Муниципального совета Чернянского района от 30.06.2014 г. № 115 «Об утверждении Положения об организации и проведении публичных слушаний в Чернянском районе» рабочей группой по организации и проведению публичных слушаний.

В случае, если проектная документация не подлежит обязательному вынесению на утверждение Муниципальным советом Чернянского района (статья 10 настоящих Правил), полномочия рабочей группы по организации и проведению публичных слушаний председателем Муниципального совета Чернянского района могут быть возложены на Комиссию или структурное подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации Чернянского района.»

9. Предлагается урегулировать процесс внесения изменений в проектную документацию по ПЗЗ, изложив часть 6 статьи 23 в следующей редакции:

«6. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний рассматривает вопрос необходимости корректировки проекта внесения изменений в Правила с привлечением необходимых специалистов и, в случае согласия с предложениями, указанными в заключении публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в проект внесения изменений в Правила и представляет указанный проект главе администрации Чернянского района.»

10. Предлагается уточнить, что итоговым документом после принятия решения Муниципального совета о внесении изменений в ПЗЗ являются принятые изменения в ПЗЗ (а не их проект).

11. Группа замечаний, связанных с:

- однообразным наименованием органов местного самоуправления;
- структурного подразделения в области архитектуры и градостроительства администрации Чернянского района;
- уточнением наименования правового акта районной администрации - постановления администрации Чернянского района.

Одно замечание (к части 2 статьи 18): предлагается доработать разработчикам проектной документации совместно с заказчиком (администрацией) и определить конкретно уполномоченный орган МСУ (или его структурное подразделение) по утверждению планов земельных участков.

Озвученные предложения рабочей группой по организации и проведению публичных слушаний рассмотрены и внесены в проект заключения.

Далее председательствующим был оглашен проект заключения публичных слушаний:

«В соответствии со статьями 24, 31 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации», статьями 7 и 44 Устава муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, решением Муниципального совета Чернянского района от 30.07.2014 г. № 115 «Об утверждении Положения об организации и проведении публичных слушаний в Чернянском районе», распоряжением председателя Муниципального совета Чернянского района от 24.01.2017 г. № 194 «О назначении публичных слушаний по проекту решения Муниципального совета Чернянского района «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Кочегуренского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области», рассмотрев и обсудив вынесенный на публичные слушания проект решения (вхд. № 16 от 23.01.2017 г.), участники публичных слушаний

**заключают:**

1. Установить, что проект решения Муниципального совета Чернянского района «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Кочегуренского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области» и проектная документация к нему были размещены на официальном сайте органов местного самоуправления Чернянского района в сети Интернет 27 января 2017 г. в подразделе «Публичные слушания» раздела «Муниципальный совет», установленные законом сроки проведения публичных слушаний по вопросам утверждения изменений в Правила землепользования и застройки соблюдены.

2. Установить, что:

2.1. проект изменений в Правила землепользования и застройки Кочегуренского сельского поселения направлен на приведение действующего документа в соответствие с нормами федерального и областного законодательства;

2.2. замечания и предложения по вынесенной на общественное обсуждение проектной документации (по Разделу 1 «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесение в них изменений»), поступившие в рабочую группу по организации и проведению публичных слушаний от помощника главы администрации Чернянского района по работе с Муниципальным советом Аноприенко Е.Н., направлены на устранение отдельных некорректных положений и выявленных противоречий.

3. Проектные изменения в Правила землепользования и застройки Кочегуренского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области в целом одобрить и поддержать.

4. Рекомендовать Муниципальному совету Чернянского района утвердить проектную документацию, указанную в части 1 настоящего

заклучения публичных слушаний, с учетом предлагаемого устранения замечаний, указанных в пункте 2.2 части 2 настоящего заключения (Приложение).

5. Рекомендовать Муниципальному совету Чернянского района принять к утверждению доработанную ГУП Белгородской области «Архитектурно-планировочное бюро» (Тяжлов А.А.) карту градостроительного зонирования (с уточненными границами населенных пунктов, зон с особыми условиями использования территории и т.д.).

6. Направить настоящее заключение и протокол публичных слушаний председателю Муниципального совета Чернянского района Елфимовой С.Б., главе администрации Чернянского района Гапотченко П.В. для совместного с ГУП Белгородской области «Архитектурно-планировочное бюро» (Тяжлов А.А.) решения вопроса внесения в проектную документацию поправок согласно частей 4 и 5 настоящего заключения.

7. Разместить настоящее заключение публичных слушаний на официальном сайте органов местного самоуправления Чернянского района в сети Интернет в подразделе «Публичные слушания» раздела «Муниципальный совет» (адрес сайта: <http://www.admchern.ru>).».

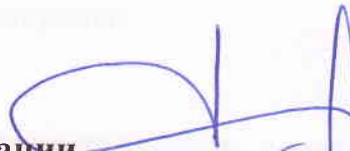
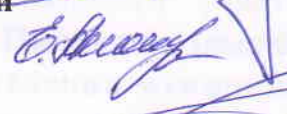



Затем озвученный проект заключения был поставлен на голосование.

**Голосовали:**

«За» - 27 человек, «Против» - нет, «Воздержался» - нет.

Принятое заключение публичных слушаний прилагается к настоящему протоколу.

**Председательствующий**  
**Члены рабочей группы по организации**  
**и проведению публичных слушаний:**

 Пешеханов С.Н.  
 Анопrienко Е.Н.  
 Кудрявцев А.А.  
 Рудакова Ю.В.  
 Дурнев Р.С.