**ПРОТОКОЛ**

**публичных слушаний  по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Михайловский сельсовет»**

**Рыльского района Курской области**

**Место и время проведения публичных слушаний:**

            - село Михайловка: 10 января 2017 года в 10.00 часов в здании администрации Михайловского сельсовета (Курская область, Рыльский район, с.Михайловка, д. 158);

**Способ информирования общественности:**

Материалыпроекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Михайловский сельсовет» Рыльского района Курской области и информационные объявления о проведении публичных слушаний были  размещены  на сайте администрации https://mihajlovskij46.ru/

            С материалами проекта Правил землепользования и застройки населенных пунктов муниципального образования «Михайловский сельсовет» Рыльского района все желающие могли ознакомиться в здании администрации Михайловского сельского поселения   по адресу: Курская область, Рыльский район, село Михайловка, дом 158

**Председатель слушаний:** Яношев В.И. – Глава Михайловского сельсовета.

**Секретарь слушаний:** Счастливцева Г.Н. –заместитель главы администрации Михайловского сельсовета.

**Участники публичных слушаний:**

В публичных слушаниях приняли участие 47 человек:

-    разработчик внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Михайловский сельсовет» Рыльского района Курской области Воробьев А.А;

**Предмет слушаний:**Рассмотрение проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Михайловский сельсовет» Рыльского района Курской области

**Основание для проведения публичных слушаний:**

         Публичные слушания проведены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ», Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Михайловский сельсовет» Рыльского района Курской области, Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании «Михайловский сельсовет» Рыльского района Курской области, утвержденном решением Совета Депутатов Михайловского сельсовета Рыльского района от 22 ноября 2005 года № 51, Постановлением Администрации Михайловского сельсовета Рыльского района Курской области от 09.11.2016 г. №  90 «О назначении публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки населенных пунктов муниципального образования «Михайловский сельсовет» Рыльского района Курской области, постановлением администрации Михайловского сельсовета Рыльского района  от 27.04.2011 г. № 23 «О подготовке проекта Правил землепользования и застройки части территории населенных пунктов д. Викторовка, с.Михайловка, д. Успешное  муниципального образования «Михайловский сельсовет» Рыльского района (с изменениями внесенными постановлениями администрации Михайловского сельсовета № 38-а от 01.07.2014 года, № 71 от 22.08.2016 года).

**Повестка дня:**

            1. Обсуждение проекта Правил землепользования и застройки населенных пунктов муниципального образования «Михайловский сельсовет» Рыльского района Курской области.

**Порядок проведения публичных слушаний:**

            1**.**Выступления:

            ИП Воробьев А.А. по представленному для рассмотрения проекту Правил землепользования и застройки населенных пунктов муниципального образования «Михайловский сельсовет»Рыльского района Курской области .

            2. Рассмотрение вопросов и предложений участников публичных слушаний.

            По предложенному порядку проведения публичных слушаний – замечаний и предложений от участников слушаний не поступило.

Проект Правила землепользования и застройки населенных пунктов муниципального образования «Михайловский сельсовет»Рыльского района Курской области разработан в 2016 году ИП Воробьевым А.А. в соответствии с Муниципальным контрактом № 35 от 13.09.2016 г. с администрацией Михайловского сельсовета.

            Разработчик ИП Воробьев А.А.  разъяснил  участникам слушаний, что  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 которого велась в строгом соответствии с:

Градостроительным Кодексом РФ, Земельным Кодексом, законом «Об общих принципах организации местного самоуправления», иными законами и нормативами Российской Федерации, Курской области, Уставом муниципального образования.

            Правила определяют механизм применения процедур, предусмотренных этими документами в Михайловском сельсовете.

            Согласно градостроительному кодексу Правила землепользования и застройки состоят из:

            -           Текстовой части документа, где описан порядок применения Правил и внесения в них изменений. Порядок применения правил включает в себя описание полномочий органов местного самоуправления в регулировании землепользования и застройки территории поселения.

            -           Схемы градостроительного зонирования территории Михайловского сельсовета и входящих в его состав населенных пунктов, с отображением границ территорий с особыми условиями использования.

            -           Градостроительных регламентов.

            Территория поселения в границах населенных пунктов разделена на территориальные зоны. Они отображены на Карте градостроительного зонирования.

            Территориальные зоны установлены в соответствии со статьей 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации и сочетают в себе современное использование территории, а также планируемое использование земельных участков согласно утвержденным документам по планировке территории.

            Всего на территории поселения выделено 6 видов территориальных зон согласно их назначению. Им присвоены индексы, по которым можно узнать регламент к данной зоне.

            Границы территориальных зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон, и устанавливаются по:

            - линиям улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

            -  границам земельных участков;

            - границам города;

            - естественным границам природных объектов и т.д.;

            К территориальным зонам, указанным в перечне и на чертеже Правил приписаны градостроительные регламенты.

            Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

            1. фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

            2. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

            3. функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых генеральным планом поселения;

            4. видов территориальных зон;

            5. требований охраны объектов культурного наследия, а так же особо охраняемых  
природных территорий, иных природных объектов.

            Пример регламента для зоны Ж-1: Зона малоэтажной жилой застройки.

            Зона предназначена для застройки малоэтажной жилой застройкой, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

            Основные виды разрешенного использования:

            - Для индивидуального жилищного строительства;

            - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;

            - Для ведения личного подсобного хозяйства;

            - Блокированная жилая застройка;

            - Передвижное жилье;

            - Объекты гаражного назначения;

            - Земельные участки (территории) общего пользования;

            - Магазины;

            - Ведение огородничества;

            - Ведение садоводства;

            - Здравоохранение;

            - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

            - Стационарное медицинское обслуживание;

            - Спорт;

            - Ведение дачного хозяйства;

            - Гостиничное обслуживание.

            Условно разрешенные виды использования

            - Ветеринарное обслуживание;

            - Среднеэтажная жилая застройка;

            - Религиозное использование.

            Вспомогательные виды разрешенного использования

            - Коммунальное обслуживание;

            - Обслуживание жилой застройки;

            - Обслуживание автотранспорта.

            Также вид использования земельного участка должен соответствовать ограничениям в использовании, если он попадает в какую-либо из зон, отображенных на Карте зон действия ограничений по экологическим и санитарно - эпидемиологическим условиям;

            Пример зон, которые выделены на этой Карте:

            - санитарно-защитные зоны предприятий и других объектов;

            - водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы водных объектов охранные зоны инженерных сетей (ВЛЭП) и другие.

            Ко всем зонам есть ограничения в использовании, т.е. определено, что можно, а что нельзя делать на этой территории из-за особого режима охраны окружающей среды, здоровья населения, или обеспечения экологической безопасности.

            Все действия в данных зонах должны проверяться на соответствие указанным в Правилах санитарным нормам и требованиям. Контролировать соблюдение ограничений в этих зонах будут, специально уполномоченные органы в области охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора.

            Исходя из вышесказанного, пользуясь Правилами, любой заинтересованный человек будет осведомлен о развитии интересующей его территории, о разрешенных видах использования и экологических ограничениях строительства, связанных с санитарно - защитимыми, водоохранными зонами или охраняемыми территориями.

            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 противоречащей 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 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 повышает привлекательность поселения для инвесторов, информированность граждан о планах развития, активизирует их участие в принятии соответствующих решениях;

            2. позволяют изменять назначение объекта недвижимости (в определенных предусмотренных пределах) в процессе его эксплуатации, сообразуясь 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 правил землепользования и застройки, для включения их в протокол публичных слушаний  **не выразили**.

Итоги публичных слушаний:

Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки населенных пунктов муниципального образования «Михайловский сельсовет» Рыльского района Курской области считать состоявшимися.

По результатам публичных слушаний  Главе  Михайловского сельсовета  было рекомендовано принять решение о согласии с проектом правил землепользования и застройки   населенных пунктов муниципального образования «Михайловский сельсовет» Рыльского района Курской области  и направлении его в Собрание депутатов Михайловского сельсовета Рыльского района Курской области.

            Протокол публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки населенных пунктов муниципального образования «Михайловский сельсовет» Рыльского района Курской области разместить на сайте  Администрации Михайловского сельсовета.

Председатель публичных слушаний: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                      В.И.Яношев

Секретарь публичных слушаний:     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                     Г.Н.Счастливцева