ПРОТОКОЛ

публичных слушаний по проекту:

«Внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области»

с. Елховка 25 декабря 2018 года

**Место и время проведения публичных слушаний:**

с.Елховка, улица Западная, дом 11, 25.12.2018 года 18:00 часов местного времени.

**Способ информирования общественности:**

Постановление администрации муниципального образования Елховский сельсовет № 43 от 23.10.2018 г. размещено на официальном сайте муниципального образования Бузулукский район в сети Интернет: bz.orb.ru. и информационных стендах Елховского сельсовета.

**Участники публичных слушаний:**

- Саблина Татьяна Васильевна – глава администрации МО Елховский сельсовет, председательствующий на слушаниях;

- Павлова Наталья Сергеевна – специалист администрации МО Елховский сельсовет;

- Гольцов Владимир Иванович член комиссии по правилам землепользования и застройки;

- Косенкова Светлана Владимировна – член комиссии по правилам землепользования и застройки

- жители с. Елховка Бузулукского района Оренбургской области;

- правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства, жилых и нежилых помещений, расположенных на территории с. Елховка;

- депутаты Совета депутатов муниципального образования Елховский сельсовет;

- сотрудники муниципального образования Елховский сельсовет.

В публичных слушаниях приняли участие:

с. Елховка – 22 человека.

**Повестка дня:**

Обсуждение и рассмотрение проекта «Внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области».

Порядок проведения публичных слушаний:

1. Выступление Главы муниципального образования Елховский сельсовет по представленному для рассмотрения проекту «Внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области».

2. Рассмотрение вопросов и предложений участников публичных слушаний.

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

**По первому вопросу слушали: Саблину Татьяну Васильевну, главу муниципального образования Елховский сельсовет.**

Которая огласила порядок проведения слушаний и состав участников указала на необходимость проведения слушаний по данному вопросу в соответствии со статьями 14, 28 Федерального Закона Российской Федерации № 131-ФЗ от 06.10.2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации и предложила высказаться присутствующим по проекту «Внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области».

**Выступили: Павлова Наталья Сергеевна**, специалист администрации МО Елховский сельсовет, довела до присутствующих следующую информацию.

Основание для проведения публичных слушаний:

Постановление администрации муниципального образования Елховский сельсовет от 23.10.2018 № 43 «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области». Постановление размещено на официальном сайте администрации муниципального образования Бузулукский район в сети Интернет: bz.orb.ru. и посредством размещения на информационных стендах.

В ходе слушаний участникам слушаний было разъяснено, что на основании протеста Бузулукской межрайонной прокуратуры и в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса в целях создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования Елховский сельсовет, обеспечения условий для реализации планов и программ развития территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости в Правила землепользования и застройки муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области сельсовет внесены следующие изменения:

1. В оглавлении Правил землепользования и застройки наименование главы 8 изложить в новой редакции:

«Глава 8. Публичные слушания, общественные обсуждения».

2. В оглавлении Правил землепользования и застройки наименование статьи 30 изложить в новой редакции:

«Статья 30. Общие положения о публичных слушаниях, общественных обсуждениях».

3. В оглавлении Правил землепользования и застройки наименование статьи 31 изложить в новой редакции:

«Статья 31. Публичные слушания, общественные обсуждения применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил».

4. В оглавлении Правил землепользования и застройки наименование статьи 32 изложить в новой редакции:

«Статья 32. Публичные слушания, общественные обсуждения по обсуждению документации по планировке территории».

5. В оглавлении Правил землепользования и застройки наименование статьи 33 изложить в новой редакции:

«Статья 33. Проведение публичных слушаний, общественных обсуждений по проекту документации по планировке территории».

6. В оглавлении Правил землепользования и застройки наименование статьи 34 изложить в новой редакции:

«Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства».

7. В оглавлении Правил землепользования и застройки наименование статьи 35 изложить в новой редакции:

«Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства».

8. В статье 1 Правил, понятие «градорегулирование» изложить в новой редакции:

«градорегулирование - регулирование градостроительной деятельности, осуществляемое органами государственной власти, органами местного самоуправления с участием граждан и правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (посредством публичных слушаний, общественных обсуждений и иных форм участия) в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности;».

9. В статье 1 Правил, понятие «комиссия по землепользованию и застройке (далее также Комиссия)» изложить в новой редакции:

«комиссия по землепользованию и застройке (далее также - Комиссия) - постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при администрации Поселения, создаваемый в соответствии с законодательством, муниципальными правовыми актами с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, подготовки проведения публичных слушаний, общественных обсуждений и для решения иных вопросов в соответствии с положением о Комиссии;».

10. В статье 1 Правил, понятие «публичный сервитут» изложить в новой редакции:

«публичный сервитут – право ограниченного пользования земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний или общественных обсуждений по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, субъекта Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается;».

11. В пункте 2 статьи 2 подпункте 5 Правил в абзаце «- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;» слова «публичных слушаний;» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений;».

12. В пункте 3 статьи 2 Правил в абзаце «- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту генерального плана Поселения);» слова «публичных слушаний;» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений;».

13. В пункте 7 статьи 3 подпункте 2 Правил «- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;» слова «публичных слушаний;» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений;».

14. В пункте 8 статьи 3 Правил в абзаце «-собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенное использование по специальному согласованию. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Вопрос подлежит рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.» слова «публичных слушаниях;» заменить словами «публичных слушаниях или общественных обсуждениях;».

15. В пункте 3 статьи 5 Правил в абзаце «Публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в соответствии с главой 8 настоящих Правил.» слова «Публичные слушания» заменить словами «Публичные слушаниях или общественные обсуждения».

16. В пункте 4 статьи 5 Правил «Если внесение изменений в настоящие Правила обусловлено вступившими в законную силу судебными актами, которыми признан факт противоречия положений настоящих Правил Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, федеральным законам, Уставу субъекта Российской Федерации, законам субъекта Российской Федерации, Уставу муниципального образования, публичные слушания по внесению соответствующих изменений в настоящие Правила и проверка проекта изменений настоящих Правил на соответствие техническим регламентам не проводятся. Настоящее положение распространяется на все части Правил, включая входящие в их состав картографические и иные документы.» слова «публичные слушания» заменить словами «публичные слушания или общественные обсуждения».

17. В пункте 2 статьи 9 Правил в абзаце «-обеспечивает рассмотрение проектов предложений по внесению изменений в настоящие Правила, подготавливаемых по инициативе органов местного самоуправления, на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний». слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

18. В пункте 2 статьи 9 Правил в абзаце «- подготавливает Главе администрации поселения заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу постановлений администрации Поселения, касающихся землепользования и застройки;» слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

19. В пункте 2 статьи 9 Правил в абзаце «- осуществляет направление сообщений о проведении публичных слушаний лицам, определенным статьями 39, 40 Градостроительного кодекса РФ;» слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

20. В пункте 3 подпункта 2 статьи 10 Правил в абзаце «- выступает с предложениями о направлении подготовленного проекта Правил и проектов внесения в них изменений Главе администрации МО Елховский сельсовет для принятия решения о проведении публичных слушаний по ним или об их отклонении, либо направлении на доработку;» слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

21. В пункте 3 подпункта 2 статьи 10 Правил в абзаце «- предоставляет по запросам представительного органа МО Елховский сельсовет, представительного органа Бузулукского муниципального района заключения по обоснованию возможности принятия решений, материалы и иную информацию, необходимые для проведения публичных слушаний;» слова «публичных слушаний;» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений;».

22. В пункте 3 подпункта 2 статьи 10 Правил в абзаце «- осуществляет подготовку проектов решений представительного органа МО Елховский сельсовет по вопросам публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности;» слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

23. В пункте 3 подпункта 2 статьи 10 Правил в абзаце «- по результатам публичных слушаний направляет подготовленную документацию по планировке территории МО Елховский сельсовет главе Администрации МО Елховский сельсовет на утверждение или отклоняет ее для доработки;» слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

24. В пункте 4 статьи 10 Правил в абзаце «- принимает решения о проведении публичных слушаний по проекту Правил и по проектам внесения в них изменений;» слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

25. В пункте 4 статьи 10 Правил в абзаце «- по результатам публичных слушаний принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;» слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

26. В пункте 9 статьи 10 Правил в абзаце «Указанные органы в рамках своей компетенции представляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию, необходимую для проведения публичных слушаний в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.» слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

27. В пункте 6 статьи 15 Правил в абзаце «-обсуждению на публичных слушаниях; слова «публичных слушаниях» заменить словами «публичных слушаниях или общественных обсуждениях».

28. В пункте 5 статьи 16 Правил в абзаце «-участия в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством и главой 8 настоящих Правил.» слова «публичных слушаниях» заменить словами «публичных слушаниях или общественных обсуждениях».

29. В пункте 4 статьи 21 Правил в абзаце «Подготовленный проект межевания подлежит обсуждению на публичных слушаниях и последующему утверждению главой Администрации Поселения в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил.» слова «публичных слушаниях» заменить словами «публичных слушаниях или общественных обсуждениях».

30. В пункте 2 статьи 27 Правил в абзаце «При установлении и изменении границ земель публичного использования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:» слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

31. Главу 8 Правил изложить в новой редакции:

«Глава 8. Публичные слушания, общественные обсуждения

Статья 30. Общие положения о публичных слушаниях, общественных обсуждениях».

1. Публичные слушания, общественные обсуждения проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности, Уставом МО Елховский сельсовет, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО Елховский сельсовет.

2. Публичные слушания, общественные обсуждения проводятся с целью:

- предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией МО Елховский сельсовет решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания, общественные обсуждения проводятся комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;

- специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

- предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила.

4. Материалы для проведения публичных слушаний, общественных обсуждений (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу комиссии по землепользованию и застройке - структурными подразделениями администрации МО Елховский сельсовет.

5. Комиссия по землепользованию и застройке публикует оповещение о предстоящем публичном слушании или общественном обсуждении не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

- публикации в местных газетах;

- объявления по радио и/или телевидению;

- объявления на официальном сайте администрации;

- вывешивание объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;

- дата, время и место проведения публичного слушания или общественного обсуждения;

- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

Комиссия по землепользованию и застройке:

- не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания или общественного обсуждения посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания или общественного обсуждения;

- обязана провести публичные слушания или общественные обсуждения не позднее, чем через месяц с момента получения обращения от физического, юридического лица (лиц).

6. Публичные слушания, общественные обсуждения проводятся комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом Положением о Комиссии.

Статья 31. Публичные слушания, общественные обсуждения применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

1. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования поселения.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний или общественных обсуждений.

Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию МО Елховский сельсовет. Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;

- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления орган архитектуры и градостроительства запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;

б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в ОАГ в течение 14 дней со дня поступления запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов в срок не более трех недель после регистрации заявки ОАГ подготавливает письменное заключение по предмету запроса.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации МО Елховский сельсовет рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний или общественных обсуждений не позднее 7 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом непричинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования принимается главой администрации МО Елховский сельсовет не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

2. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами городского округа;

- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях или общественных обсуждениях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний, общественных обсуждений и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний или общественных обсуждений не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается главой администрации не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

Статья 32. Публичные слушания, общественные обсуждения по обсуждению документации по планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами. Изложение указанных нормативных правовых актов может включаться в приложение к настоящим Правилам.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям или общественным обсуждениям.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

- уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

- на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы,);

- подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний, общественных обсуждений.

3. Публичные слушания, общественные обсуждения организует и проводит комиссия по землепользованию и застройке.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях или общественных обсуждениях обладают лица:

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

4. Предметами публичных слушаний или общественных обсуждений документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

- документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

- требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

- техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

- требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

- требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичного слушания или общественного обсуждения.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом.

В сообщении указывается:

- информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

- дата, время и место проведения публичного слушания или общественного обсуждения, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания или общественного обсуждения;

- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании или общественном обсуждении.

Дата проведения публичного слушания или общественного обсуждения назначается не ранее десяти дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание или общественное обсуждение должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

Публичные слушания, общественные обсуждения могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний или общественных обсуждений в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний или общественных обсуждений в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичного слушания или общественного обсуждения ведется стенограмма и протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний или общественных обсуждений.

По результатам публичных слушаний или общественных обсуждений Комиссия готовит заключение и направляет его главе администрации.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола и стенограммы публичных слушаний или общественных обсуждений.

Глава администрации МО Елховский сельсовет с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний или общественных обсуждений может принять решение:

- об утверждении документации по планировке территории;

- о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии;

- об отклонении документации по планировке территории.

7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний или общественных обсуждений.».

Статья 33. Проведение публичных слушаний, общественных обсуждений по проекту документации по планировке территории

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях, общественных обсуждениях по проекту документации по планировке территории, могут быть: орган местного самоуправления муниципального района, орган местного самоуправления Поселения, заинтересованные физические и юридические лица, предприниматели, подготовившие проект документации по планировке территории либо проект о внесении изменений в утвержденную в установленном порядке документацию по планировке территории (далее - подготовка проекта документации по планировке территории).

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний, общественных обсуждений Администрации Поселения, Комиссии, главы Администрации поселения, главы Поселения и представительного органа Поселения устанавливаются статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Поселения, положением о Комиссии.

3. Участниками публичных слушаний, общественных обсуждений по проекту документации по планировке территории являются:

1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта документации по планировке территории;

2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенные на указанной территории;

3) лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией документации по планировке территории.

4. Предметом публичных слушаний, общественных обсуждений по проекту планировки территории, содержащему в своем составе проекты межевания территории, являются следующие вопросы:

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории генеральному плану Поселения;

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

3) подтверждение учета в проекте планировки существующих правовых фактов;

4) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованию, согласно которому размеры земельных участков в границах застроенных территорий должны устанавливаться с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

5) характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект планировки территории;

6) красные линии, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов) с учетом необходимости, целесообразности и возможности изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

7) наличие в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, определенном в соответствии с земельным законодательством;

8) земельные участки, предлагаемые в границах зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц;

9) наличие градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются объекты капитального строительства, в том числе многоквартирные дома.

При обсуждении проектов планировок без проектов межевания в составе проекта планировки предметом публичных слушаний являются вопросы 1 - 3, 5, 6, установленные в настоящей части.

В случае принятия решения о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по проектам межевания территории, подготовленным в виде отдельного документа, предметом обсуждения на публичных слушаниях, общественных обсуждениях являются вопросы 1 - 4, 7 - 9, установленные настоящей частью.

5. Место проведения публичных слушаний, общественных обсуждений указывается в сообщении о назначении публичных слушаний, общественных обсуждений.

6. Если по результатам публичных слушаний, общественных обсуждений по проекту, подготовленному по инициативе заинтересованных физических или юридических лиц, предпринимателей, выявилась необходимость внесения изменений в проект, Администрация Поселения может предложить указанным лицам внести соответствующие изменения.

Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях, общественных обсуждениях по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний, общественных обсуждений Администрации Поселения, Комиссии, главы Администрации поселения, главы Поселения и представительного органа Поселения устанавливаются статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Поселения, положением о Комиссии.

3. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяются настоящие Правила;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе регламента использования территорий установлен условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, который запрашивается заявителем.

4. Участниками публичных слушаний, общественных обсуждений по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

5. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, не будет оказано негативных воздействий на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

6. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе.

7. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

8. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;

3) свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, объекты капитального строительства;

4) ситуационный план - расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

9. Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объекта капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу, указанием мест расположения существующих и намечаемых к строительству строений и описание их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места стоянок автомобилей и т.д.); информацию о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей); грузооборот (частота подъезда к объекту грузового автотранспорта); объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.); документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме (технические условия, предоставленные уполномоченными организациями);

2) информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) - обоснование того, что реализацией данных предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы.

Могут представляться и иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

10. Заявление должно содержать также обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

11. Место проведения публичных слушаний, общественных обсуждений указывается в сообщении о назначении публичных слушаний, общественных обсуждений.

Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях, общественных обсуждениях по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявления о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний, общественных обсуждений Администрации Поселения, Комиссии, главы Администрации поселения, главы Поселения и представительного органа Поселения устанавливаются статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Поселения, положением о Комиссии.

3. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда:

1) применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;

2) размеры земельных участков меньше установленных регламентом использования территорий минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

4. Участниками публичных слушаний, общественных обсуждений по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

5. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована правомерность намерений и доказано, что:

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление - выполняются обязательные условия, определенные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

6. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе - правообладателе земельного участка.

7. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

8. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в части 8 статьи 34 настоящих Правил.

9. Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объекта капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

1) обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;

2) проект предложений по градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) расчеты и обоснование того, что предполагаемая постройка не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений.

10. Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

11. Место проведения публичных слушаний, общественных обсуждений указывается в сообщении о назначении публичных слушаний, общественных обсуждений.

32. В пункте 3 статьи 38 Правил «Установление публичных сервитутов производится постановлением Администрации Поселения об установлении публичного сервитута на основании утвержденного проекта межевания территории – в течение 30 дней со дня его утверждения (внесения в него соответствующих изменений). При этом результаты публичных слушаний по утверждению (внесению изменений) проекта межевания территории признаются результатами общественными слушаний, предусмотренных статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации..» слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

33. В части 3 главы 16 Правил в абзаце «условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.» слова «публичных слушаний.» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений.».

29. Часть 1 статьи 40 Правил изложить в новой редакции:

«1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний или общественных обсуждений в порядке и сроки, определенные статьей 31 настоящих Правил.

На публичные слушания, общественные обсуждения приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний или общественных обсуждений и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний или общественных обсуждений рекомендации Комиссии направляются главе администрации МО Елховский сельсовет, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации МО Елховский сельсовет. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации МО Елховский сельсовет направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления.».

30. Пункт 1 части 4 статьи 41 Правил изложить в новой редакции:

«1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний или общественных обсуждений в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;».

31. Статью 42 Правил изложить в новой редакции:

«Муниципальный земельный контроль осуществляется в форме плановых проверок, внеплановых проверок, плановых (рейдовых) осмотров земельных участков в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и Законом Оренбургской области от 27.10.2016 № 30/8-VI-ОЗ «О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Оренбургской области». Органом местного самоуправления, уполномоченным на осуществление мероприятий по муниципальному земельному контролю, является администрация муниципального образования Елховский сельсовет, а в случае заключенного соглашения о передаче (принятии) осуществления части полномочий по решению вопросов местного значения по осуществлению муниципального земельного контроля – Администрация муниципального образования Бузулукский район, в лице Управления природных ресурсов (далее по тексту орган муниципального контроля).».

32. В главе 12 Правил абзац «обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;» изложить в новой редакции «обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний или общественных обсуждений;».

33. В главе 12 Правил в абзаце «обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;» слова «публичных слушаний;» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений;».

34. В части 5 главы 16 Правил в абзаце «условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.» слова «публичных слушаний.» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений.».

35. В статью 46 Правил дополнить пункт 4 следующего содержания»

«4. Муниципальный земельный контроль осуществляется в форме плановых проверок, внеплановых проверок, плановых (рейдовых) осмотров земельных участков в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и Законом Оренбургской области от 27.10.2016 № 30/8-VI-ОЗ «О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Оренбургской области». Органом местного самоуправления, уполномоченным на осуществление мероприятий по муниципальному земельному контролю, является администрация муниципального образования Елховский сельсовет, а в случае заключенного соглашения о передаче (принятии) осуществления части полномочий по решению вопросов местного значения по осуществлению муниципального земельного контроля – Администрация муниципального образования Бузулукский район, в лице Управления природных ресурсов (далее по тексту орган муниципального контроля).».

**По второму вопросу слушали:** **Саблину Татьяну Васильевну, главу муниципального образования Елховский сельсовет,** которая предложила участникам слушаний высказать свои замечания и предложения по обсуждаемому проекту.

Замечаний и предложений не поступало. Предложила одобрить проект «Внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области».

**Голосовали:**

**с. Елховка:** За – 22 человека.

Против - нет

Воздержались - нет.

**РЕШИЛИ:**

Одобрить рассмотренный проект «Внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области» и направить его главе муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области.

Председательствующий: Т.В.Саблина

Секретарь: Н.С.Павлова

ПРОТОКОЛ

публичных слушаний по проекту:

«Внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области»

с. Воронцовка 25 декабря 2018 года

**Место и время проведения публичных слушаний:**

с. Воронцовка, улица Молодежная, дом 2, 25.12.2018 года 17:00 часов местного времени.

**Способ информирования общественности:**

Постановление администрации муниципального образования Елховский сельсовет № 43 от 23.10.2018 г. размещено на официальном сайте муниципального образования Бузулукский район в сети Интернет: bz.orb.ru. и информационных стендах Елховского сельсовета.

**Участники публичных слушаний:**

- Саблина Татьяна Васильевна – глава администрации МО Елховский сельсовет, председательствующий на слушаниях;

- Павлова Наталья Сергеевна – специалист администрации МО Елховский сельсовет;

- Гольцов Владимир Иванович член комиссии по правилам землепользования и застройки;

- Косенкова Светлана Владимировна – член комиссии по правилам землепользования и застройки

- жители с. Воронцовка Бузулукского района Оренбургской области;

- правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства, жилых и нежилых помещений, расположенных на территории с. Елховка;

- депутаты Совета депутатов муниципального образования Елховский сельсовет;

- сотрудники муниципального образования Елховский сельсовет.

В публичных слушаниях приняли участие:

с. Воронцовка – 18 человек.

**Повестка дня:**

Обсуждение и рассмотрение проекта «Внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области».

Порядок проведения публичных слушаний:

1. Выступление Главы муниципального образования Елховский сельсовет по представленному для рассмотрения проекту «Внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области».

2. Рассмотрение вопросов и предложений участников публичных слушаний.

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

**По первому вопросу слушали: Саблину Татьяну Васильевну, главу муниципального образования Елховский сельсовет.**

Которая огласила порядок проведения слушаний и состав участников указала на необходимость проведения слушаний по данному вопросу в соответствии со статьями 14, 28 Федерального Закона Российской Федерации № 131-ФЗ от 06.10.2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации и предложила высказаться присутствующим по проекту «Внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области».

**Выступили: Павлова Наталья Сергеевна**, специалист администрации МО Елховский сельсовет, довела до присутствующих следующую информацию.

Основание для проведения публичных слушаний:

Постановление администрации муниципального образования Елховский сельсовет от 23.10.2018 № 43 «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области». Постановление размещено на официальном сайте администрации муниципального образования Бузулукский район в сети Интернет: bz.orb.ru. и посредством размещения на информационных стендах.

В ходе слушаний участникам слушаний было разъяснено, что на основании протеста Бузулукской межрайонной прокуратуры и в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса в целях создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования Елховский сельсовет, обеспечения условий для реализации планов и программ развития территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости в Правила землепользования и застройки муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области сельсовет внесены следующие изменения:

1. В оглавлении Правил землепользования и застройки наименование главы 8 изложить в новой редакции:

«Глава 8. Публичные слушания, общественные обсуждения».

2. В оглавлении Правил землепользования и застройки наименование статьи 30 изложить в новой редакции:

«Статья 30. Общие положения о публичных слушаниях, общественных обсуждениях».

3. В оглавлении Правил землепользования и застройки наименование статьи 31 изложить в новой редакции:

«Статья 31. Публичные слушания, общественные обсуждения применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил».

4. В оглавлении Правил землепользования и застройки наименование статьи 32 изложить в новой редакции:

«Статья 32. Публичные слушания, общественные обсуждения по обсуждению документации по планировке территории».

5. В оглавлении Правил землепользования и застройки наименование статьи 33 изложить в новой редакции:

«Статья 33. Проведение публичных слушаний, общественных обсуждений по проекту документации по планировке территории».

6. В оглавлении Правил землепользования и застройки наименование статьи 34 изложить в новой редакции:

«Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства».

7. В оглавлении Правил землепользования и застройки наименование статьи 35 изложить в новой редакции:

«Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства».

8. В статье 1 Правил, понятие «градорегулирование» изложить в новой редакции:

«градорегулирование - регулирование градостроительной деятельности, осуществляемое органами государственной власти, органами местного самоуправления с участием граждан и правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (посредством публичных слушаний, общественных обсуждений и иных форм участия) в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности;».

9. В статье 1 Правил, понятие «комиссия по землепользованию и застройке (далее также Комиссия)» изложить в новой редакции:

«комиссия по землепользованию и застройке (далее также - Комиссия) - постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при администрации Поселения, создаваемый в соответствии с законодательством, муниципальными правовыми актами с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, подготовки проведения публичных слушаний, общественных обсуждений и для решения иных вопросов в соответствии с положением о Комиссии;».

10. В статье 1 Правил, понятие «публичный сервитут» изложить в новой редакции:

«публичный сервитут – право ограниченного пользования земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний или общественных обсуждений по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, субъекта Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается;».

11. В пункте 2 статьи 2 подпункте 5 Правил в абзаце «- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;» слова «публичных слушаний;» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений;».

12. В пункте 3 статьи 2 Правил в абзаце «- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту генерального плана Поселения);» слова «публичных слушаний;» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений;».

13. В пункте 7 статьи 3 подпункте 2 Правил «- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;» слова «публичных слушаний;» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений;».

14. В пункте 8 статьи 3 Правил в абзаце «-собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенное использование по специальному согласованию. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Вопрос подлежит рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.» слова «публичных слушаниях;» заменить словами «публичных слушаниях или общественных обсуждениях;».

15. В пункте 3 статьи 5 Правил в абзаце «Публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в соответствии с главой 8 настоящих Правил.» слова «Публичные слушания» заменить словами «Публичные слушаниях или общественные обсуждения».

16. В пункте 4 статьи 5 Правил «Если внесение изменений в настоящие Правила обусловлено вступившими в законную силу судебными актами, которыми признан факт противоречия положений настоящих Правил Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, федеральным законам, Уставу субъекта Российской Федерации, законам субъекта Российской Федерации, Уставу муниципального образования, публичные слушания по внесению соответствующих изменений в настоящие Правила и проверка проекта изменений настоящих Правил на соответствие техническим регламентам не проводятся. Настоящее положение распространяется на все части Правил, включая входящие в их состав картографические и иные документы.» слова «публичные слушания» заменить словами «публичные слушания или общественные обсуждения».

17. В пункте 2 статьи 9 Правил в абзаце «-обеспечивает рассмотрение проектов предложений по внесению изменений в настоящие Правила, подготавливаемых по инициативе органов местного самоуправления, на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний». слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

18. В пункте 2 статьи 9 Правил в абзаце «- подготавливает Главе администрации поселения заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу постановлений администрации Поселения, касающихся землепользования и застройки;» слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

19. В пункте 2 статьи 9 Правил в абзаце «- осуществляет направление сообщений о проведении публичных слушаний лицам, определенным статьями 39, 40 Градостроительного кодекса РФ;» слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

20. В пункте 3 подпункта 2 статьи 10 Правил в абзаце «- выступает с предложениями о направлении подготовленного проекта Правил и проектов внесения в них изменений Главе администрации МО Елховский сельсовет для принятия решения о проведении публичных слушаний по ним или об их отклонении, либо направлении на доработку;» слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

21. В пункте 3 подпункта 2 статьи 10 Правил в абзаце «- предоставляет по запросам представительного органа МО Елховский сельсовет, представительного органа Бузулукского муниципального района заключения по обоснованию возможности принятия решений, материалы и иную информацию, необходимые для проведения публичных слушаний;» слова «публичных слушаний;» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений;».

22. В пункте 3 подпункта 2 статьи 10 Правил в абзаце «- осуществляет подготовку проектов решений представительного органа МО Елховский сельсовет по вопросам публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности;» слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

23. В пункте 3 подпункта 2 статьи 10 Правил в абзаце «- по результатам публичных слушаний направляет подготовленную документацию по планировке территории МО Елховский сельсовет главе Администрации МО Елховский сельсовет на утверждение или отклоняет ее для доработки;» слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

24. В пункте 4 статьи 10 Правил в абзаце «- принимает решения о проведении публичных слушаний по проекту Правил и по проектам внесения в них изменений;» слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

25. В пункте 4 статьи 10 Правил в абзаце «- по результатам публичных слушаний принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;» слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

26. В пункте 9 статьи 10 Правил в абзаце «Указанные органы в рамках своей компетенции представляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию, необходимую для проведения публичных слушаний в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.» слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

27. В пункте 6 статьи 15 Правил в абзаце «-обсуждению на публичных слушаниях; слова «публичных слушаниях» заменить словами «публичных слушаниях или общественных обсуждениях».

28. В пункте 5 статьи 16 Правил в абзаце «-участия в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством и главой 8 настоящих Правил.» слова «публичных слушаниях» заменить словами «публичных слушаниях или общественных обсуждениях».

29. В пункте 4 статьи 21 Правил в абзаце «Подготовленный проект межевания подлежит обсуждению на публичных слушаниях и последующему утверждению главой Администрации Поселения в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил.» слова «публичных слушаниях» заменить словами «публичных слушаниях или общественных обсуждениях».

30. В пункте 2 статьи 27 Правил в абзаце «При установлении и изменении границ земель публичного использования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:» слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

31. Главу 8 Правил изложить в новой редакции:

«Глава 8. Публичные слушания, общественные обсуждения

Статья 30. Общие положения о публичных слушаниях, общественных обсуждениях».

1. Публичные слушания, общественные обсуждения проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности, Уставом МО Елховский сельсовет, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО Елховский сельсовет.

2. Публичные слушания, общественные обсуждения проводятся с целью:

- предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией МО Елховский сельсовет решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания, общественные обсуждения проводятся комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;

- специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

- предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила.

4. Материалы для проведения публичных слушаний, общественных обсуждений (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу комиссии по землепользованию и застройке - структурными подразделениями администрации МО Елховский сельсовет.

5. Комиссия по землепользованию и застройке публикует оповещение о предстоящем публичном слушании или общественном обсуждении не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

- публикации в местных газетах;

- объявления по радио и/или телевидению;

- объявления на официальном сайте администрации;

- вывешивание объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;

- дата, время и место проведения публичного слушания или общественного обсуждения;

- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

Комиссия по землепользованию и застройке:

- не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания или общественного обсуждения посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания или общественного обсуждения;

- обязана провести публичные слушания или общественные обсуждения не позднее, чем через месяц с момента получения обращения от физического, юридического лица (лиц).

6. Публичные слушания, общественные обсуждения проводятся комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом Положением о Комиссии.

Статья 31. Публичные слушания, общественные обсуждения применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

1. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования поселения.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний или общественных обсуждений.

Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию МО Елховский сельсовет. Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;

- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления орган архитектуры и градостроительства запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;

б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в ОАГ в течение 14 дней со дня поступления запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов в срок не более трех недель после регистрации заявки ОАГ подготавливает письменное заключение по предмету запроса.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации МО Елховский сельсовет рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний или общественных обсуждений не позднее 7 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом непричинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования принимается главой администрации МО Елховский сельсовет не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

2. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами городского округа;

- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях или общественных обсуждениях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний, общественных обсуждений и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний или общественных обсуждений не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается главой администрации не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

Статья 32. Публичные слушания, общественные обсуждения по обсуждению документации по планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами. Изложение указанных нормативных правовых актов может включаться в приложение к настоящим Правилам.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям или общественным обсуждениям.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

- уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

- на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы,);

- подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний, общественных обсуждений.

3. Публичные слушания, общественные обсуждения организует и проводит комиссия по землепользованию и застройке.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях или общественных обсуждениях обладают лица:

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

4. Предметами публичных слушаний или общественных обсуждений документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

- документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

- требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

- техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

- требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

- требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичного слушания или общественного обсуждения.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом.

В сообщении указывается:

- информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

- дата, время и место проведения публичного слушания или общественного обсуждения, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания или общественного обсуждения;

- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании или общественном обсуждении.

Дата проведения публичного слушания или общественного обсуждения назначается не ранее десяти дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание или общественное обсуждение должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

Публичные слушания, общественные обсуждения могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний или общественных обсуждений в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний или общественных обсуждений в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичного слушания или общественного обсуждения ведется стенограмма и протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний или общественных обсуждений.

По результатам публичных слушаний или общественных обсуждений Комиссия готовит заключение и направляет его главе администрации.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола и стенограммы публичных слушаний или общественных обсуждений.

Глава администрации МО Елховский сельсовет с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний или общественных обсуждений может принять решение:

- об утверждении документации по планировке территории;

- о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии;

- об отклонении документации по планировке территории.

7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний или общественных обсуждений.».

Статья 33. Проведение публичных слушаний, общественных обсуждений по проекту документации по планировке территории

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях, общественных обсуждениях по проекту документации по планировке территории, могут быть: орган местного самоуправления муниципального района, орган местного самоуправления Поселения, заинтересованные физические и юридические лица, предприниматели, подготовившие проект документации по планировке территории либо проект о внесении изменений в утвержденную в установленном порядке документацию по планировке территории (далее - подготовка проекта документации по планировке территории).

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний, общественных обсуждений Администрации Поселения, Комиссии, главы Администрации поселения, главы Поселения и представительного органа Поселения устанавливаются статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Поселения, положением о Комиссии.

3. Участниками публичных слушаний, общественных обсуждений по проекту документации по планировке территории являются:

1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта документации по планировке территории;

2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенные на указанной территории;

3) лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией документации по планировке территории.

4. Предметом публичных слушаний, общественных обсуждений по проекту планировки территории, содержащему в своем составе проекты межевания территории, являются следующие вопросы:

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории генеральному плану Поселения;

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

3) подтверждение учета в проекте планировки существующих правовых фактов;

4) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованию, согласно которому размеры земельных участков в границах застроенных территорий должны устанавливаться с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

5) характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект планировки территории;

6) красные линии, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов) с учетом необходимости, целесообразности и возможности изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

7) наличие в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, определенном в соответствии с земельным законодательством;

8) земельные участки, предлагаемые в границах зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц;

9) наличие градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются объекты капитального строительства, в том числе многоквартирные дома.

При обсуждении проектов планировок без проектов межевания в составе проекта планировки предметом публичных слушаний являются вопросы 1 - 3, 5, 6, установленные в настоящей части.

В случае принятия решения о проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по проектам межевания территории, подготовленным в виде отдельного документа, предметом обсуждения на публичных слушаниях, общественных обсуждениях являются вопросы 1 - 4, 7 - 9, установленные настоящей частью.

5. Место проведения публичных слушаний, общественных обсуждений указывается в сообщении о назначении публичных слушаний, общественных обсуждений.

6. Если по результатам публичных слушаний, общественных обсуждений по проекту, подготовленному по инициативе заинтересованных физических или юридических лиц, предпринимателей, выявилась необходимость внесения изменений в проект, Администрация Поселения может предложить указанным лицам внести соответствующие изменения.

Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях, общественных обсуждениях по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний, общественных обсуждений Администрации Поселения, Комиссии, главы Администрации поселения, главы Поселения и представительного органа Поселения устанавливаются статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Поселения, положением о Комиссии.

3. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяются настоящие Правила;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе регламента использования территорий установлен условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, который запрашивается заявителем.

4. Участниками публичных слушаний, общественных обсуждений по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

5. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, не будет оказано негативных воздействий на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

6. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе.

7. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

8. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;

3) свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, объекты капитального строительства;

4) ситуационный план - расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

9. Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объекта капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу, указанием мест расположения существующих и намечаемых к строительству строений и описание их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места стоянок автомобилей и т.д.); информацию о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей); грузооборот (частота подъезда к объекту грузового автотранспорта); объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.); документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме (технические условия, предоставленные уполномоченными организациями);

2) информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) - обоснование того, что реализацией данных предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы.

Могут представляться и иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

10. Заявление должно содержать также обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

11. Место проведения публичных слушаний, общественных обсуждений указывается в сообщении о назначении публичных слушаний, общественных обсуждений.

Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях, общественных обсуждениях по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявления о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний, общественных обсуждений Администрации Поселения, Комиссии, главы Администрации поселения, главы Поселения и представительного органа Поселения устанавливаются статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Поселения, положением о Комиссии.

3. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда:

1) применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;

2) размеры земельных участков меньше установленных регламентом использования территорий минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

4. Участниками публичных слушаний, общественных обсуждений по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

5. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована правомерность намерений и доказано, что:

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление - выполняются обязательные условия, определенные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

6. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе - правообладателе земельного участка.

7. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

8. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в части 8 статьи 34 настоящих Правил.

9. Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объекта капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

1) обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;

2) проект предложений по градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) расчеты и обоснование того, что предполагаемая постройка не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений.

10. Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

11. Место проведения публичных слушаний, общественных обсуждений указывается в сообщении о назначении публичных слушаний, общественных обсуждений.

32. В пункте 3 статьи 38 Правил «Установление публичных сервитутов производится постановлением Администрации Поселения об установлении публичного сервитута на основании утвержденного проекта межевания территории – в течение 30 дней со дня его утверждения (внесения в него соответствующих изменений). При этом результаты публичных слушаний по утверждению (внесению изменений) проекта межевания территории признаются результатами общественными слушаний, предусмотренных статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации..» слова «публичных слушаний» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений».

33. В части 3 главы 16 Правил в абзаце «условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.» слова «публичных слушаний.» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений.».

29. Часть 1 статьи 40 Правил изложить в новой редакции:

«1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний или общественных обсуждений в порядке и сроки, определенные статьей 31 настоящих Правил.

На публичные слушания, общественные обсуждения приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний или общественных обсуждений и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний или общественных обсуждений рекомендации Комиссии направляются главе администрации МО Елховский сельсовет, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации МО Елховский сельсовет. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации МО Елховский сельсовет направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления.».

30. Пункт 1 части 4 статьи 41 Правил изложить в новой редакции:

«1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний или общественных обсуждений в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;».

31. Статью 42 Правил изложить в новой редакции:

«Муниципальный земельный контроль осуществляется в форме плановых проверок, внеплановых проверок, плановых (рейдовых) осмотров земельных участков в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и Законом Оренбургской области от 27.10.2016 № 30/8-VI-ОЗ «О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Оренбургской области». Органом местного самоуправления, уполномоченным на осуществление мероприятий по муниципальному земельному контролю, является администрация муниципального образования Елховский сельсовет, а в случае заключенного соглашения о передаче (принятии) осуществления части полномочий по решению вопросов местного значения по осуществлению муниципального земельного контроля – Администрация муниципального образования Бузулукский район, в лице Управления природных ресурсов (далее по тексту орган муниципального контроля).».

32. В главе 12 Правил абзац «обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;» изложить в новой редакции «обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний или общественных обсуждений;».

33. В главе 12 Правил в абзаце «обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;» слова «публичных слушаний;» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений;».

34. В части 5 главы 16 Правил в абзаце «условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.» слова «публичных слушаний.» заменить словами «публичных слушаний или общественных обсуждений.».

35. В статью 46 Правил дополнить пункт 4 следующего содержания»

«4. Муниципальный земельный контроль осуществляется в форме плановых проверок, внеплановых проверок, плановых (рейдовых) осмотров земельных участков в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и Законом Оренбургской области от 27.10.2016 № 30/8-VI-ОЗ «О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Оренбургской области». Органом местного самоуправления, уполномоченным на осуществление мероприятий по муниципальному земельному контролю, является администрация муниципального образования Елховский сельсовет, а в случае заключенного соглашения о передаче (принятии) осуществления части полномочий по решению вопросов местного значения по осуществлению муниципального земельного контроля – Администрация муниципального образования Бузулукский район, в лице Управления природных ресурсов (далее по тексту орган муниципального контроля).».

**По второму вопросу слушали:** **Саблину Татьяну Васильевну, главу муниципального образования Елховский сельсовет,** которая предложила участникам слушаний высказать свои замечания и предложения по обсуждаемому проекту.

Замечаний и предложений не поступало. Предложила одобрить проект «Внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области».

**Голосовали:**

**с. Воронцовка:** За – 18 человек.

Против - нет

Воздержались - нет.

**РЕШИЛИ:**

Одобрить рассмотренный проект «Внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области» и направить его главе муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области.

Председательствующий: Т.В.Саблина

Секретарь: Н.С.Павлова