

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ  
СОЛОНЦОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
Ульчского муниципального района Хабаровского края  
РЕШЕНИЕ**

30.10.2009 № 12-3

с. Солонцы

Об утверждении Правил землепользования и застройки части Солонцовского сельского поселения Ульчского муниципального района Хабаровского края

В целях оперативного решения вопросов, связанных с исполнением действующего законодательства, и для исполнения органами местного самоуправления обязанностей по принятию правил землепользования и застройки до 01.01.2010 года Совет депутатов сельского поселения

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить прилагаемые Правила землепользования и застройки части Солонцовского сельского поселения Ульчского муниципального района Хабаровского края
2. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Об утверждении

Глава сельского поселения



П.М. Фомин

Исполнительный

Глава сельского поселения

Исполнительный

Глава сельского поселения

Исполнительный

Глава сельского поселения

Исполнительный

Исполнительный

**ТИПОВЫЕ ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
СОЛОНЦОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И МЕЖСЕЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ  
УЛЬЧСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
(НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ)**

Часть I

**ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
СОЛОНЦОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И МЕЖСЕЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ  
УЛЬЧСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА НА ОСНОВЕ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

Типовые Правила землепользования и застройки сельского поселения и межселенных территорий Ульчского муниципального района (далее - Правила) являются методической основой для формирования правового регулирования градостроительства сельских поселений и межселенных территорий Ульчского муниципального района - Правил землепользования и застройки поселений на основе градостроительного зонирования территорий.

Правила определяют примерные виды (этапы) работ по разработке Правил и карт зонирования территорий сельских поселений, состав и содержание материалов зонирования. В конкретных поселениях эти вопросы уточняются с учетом местных условий, нормативных правовых и нормативно-технических документов Хабаровского края и Ульчского муниципального района в области градостроительства и землепользования.

Правила землепользования и застройки являются местным правовым актом прямого действия на территории поселения, регламентирующим градостроительную деятельность, устанавливающим порядок правового регулирования комплексного развития, использования и организации территории, определяющим правила и процедуру градостроительной и строительной деятельности, а также отношений и разрешения споров между участниками градостроительной деятельности на территории поселения.

Правила землепользования и застройки сельских поселений и межселенных территорий муниципального района разработаны с учетом основных положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, отдельных положений Гражданского и Земельного кодексов Российской Федерации, Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", законодательства Российской Федерации об охране памятников истории и культуры и окружающей среды, других законов и нормативных актов, основных положений строительных норм и правил по градостроительству.

**Раздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Основные понятия, используемые в типовых Правилах землепользования и застройки**

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

**Арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

**Блокированный жилой дом** - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на отдельный земельный участок.

**Виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено при соблюдении правил, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

**Водоохранная зона** - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.



**Временный объект** - специально возводимое или приспособляемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников.

**Высота строения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

**Градостроительная документация** - документация о градостроительном планировании развития территории поселения (генеральный план поселения, проект черты поселения, другая документация), а также о застройке территории поселения (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки, другие проекты).

**Градостроительный регламент** - совокупность установленных Правилами видов и параметров разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений), а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой из зон, зафиксированных на карте правового зонирования поселения.

**Дополнительные градостроительные регламенты** - дополнительные (по отношению к видам разрешенного использования недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленным Правилами) требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с учетом охраны памятников истории, культуры, археологического слоя и по экологическим требованиям.

**Землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

**Землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

**Зона (территориальная зона)** - часть поселения, применительно к которой и соответственно ко всем земельным участкам и иным объектам недвижимости, там расположенным, устанавливается единый градостроительный регламент разрешенного использования и строительного изменения объектов недвижимости.

**Зонирование** с установлением градостроительных регламентов - деятельность органов местного самоуправления по разработке и реализации нормативного правового акта зонирования - правил землепользования и застройки - посредством разделения территории поселения на зоны с определением для каждой из них границ и градостроительных регламентов.

**Изменение использования недвижимости** - изменение вида (видов) использования земельного участка или строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий.

**Инженерная, транспортная и социальная инфраструктура** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселения.

**Кондоминиум** - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

**Красные линии** - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры населенного пункта от земель общего пользования, предназначенного для организации автомобильных дорог, улиц, проездов и площадей.

**Линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые на планах по красным линиям или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых строений.

**Межевание** - комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

**Минимальные площадь и размеры земельных участков** - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные:

1) Правилами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте правового зонирования поселения,

2) строительными нормами и правилами для определенных видов использования недвижимости (видов строительных объектов).



Не допускается: создание земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных Правилами; строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта.

**Многоквартирный жилой дом** - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок.

**Недвижимость** - земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья.

**Некапитальный объект** - здание или сооружение, у которого отсутствуют или не соответствуют параметрам или характеристикам, установленным государственными нормами, правилами, стандартами (при расчете для местных условий), один из конструктивных элементов, влияющих на степень капитальности (фундаменты, стены, перекрытия, кровля) или объект, характеристики которого выходят за нижнюю группу капитальности, предусмотренную Общей частью к Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов.

**Общее зональное согласование** - согласование, необходимое для видов использования недвижимости, которые в характеристиках территориальных зон определены как основные разрешенные виды либо как сопутствующие основным видам разрешенного использования недвижимости.

**Отклонения от Правил** - санкционированное (в порядке, установленном Правилами) для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

**Правила землепользования и застройки** - нормативный правовой акт, регулирующий использование и изменение объектов недвижимости посредством введения градостроительных регламентов. Правила землепользования и застройки разрабатываются на основе градостроительной документации и включает графические материалы (кодовые обозначения и границы территориальных зон различного назначения) и текстовые материалы.

**Прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

**Проектная документация** - графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается для отдельных объектов и земельных участков (в отличие от градостроительной документации для массивов территории) и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке.

**Публичный сервитут** - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основании Правил и градостроительной документации в случаях, когда это определяется общественными интересами.

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также сервитутами.

**Собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков.

**Территории общего пользования** - территории поселения, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами, предназначенными для обеспечения общественных интересов и потребностей населения.

**Специальное зональное согласование** - согласование, необходимое для использования недвижимости в целях, которые определены в характеристиках территориальных зон как условно разрешенные и требующие специальных согласований.

**Строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами).

**Частный сервитут** - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между частными лицами (физическими или юридическими).



## Статья 2. Назначение и область применения Правил

1. Правила - нормативный правовой документ, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила основаны на градостроительном зонировании и разработаны в целях:

- реализации планов и программ развития территории поселений, межселенных территорий, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- установления правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для собственников и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения общественных слушаний;

- обеспечения контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

2. Правила регулируют градостроительную деятельность органов государственной власти, органа местного самоуправления, физических и юридических лиц на основе:

- карт градостроительного зонирования поселений, градостроительных регламентов по видам разрешенного использования и параметрам допустимых строительных изменений недвижимости;

- межевания территорий поселений на земельные участки, формирования земельных участков как объектов недвижимости;

- согласования целевого использования земельных участков, строительных намерений собственников недвижимости и инвесторов на основе правового зонирования;

- предоставления разрешений на строительство;

- обеспечения открытости и доступности для граждан информации о градостроительном зонировании и застройке территории поселений, участия граждан в принятии решений по этим вопросам;

- контроля за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- установления оснований для органов власти, судебных органов при принятии решений по спорным вопросам землепользования и застройки;

- обоснования принятия решений органов власти об ограничении использования и строительных изменений недвижимости, не соответствующих настоящим Правилам, а также для установления публичных сервитутов;

- установления порядка внесения в Правила дополнений и изменений, а также принятия решений об отклонении от Правил.

3. Настоящие Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами Российской Федерации, Хабаровского края в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности сооружений, охраны памятников истории и культуры, окружающей природной среды, а также с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления поселений в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Правила обязательны для органов государственного контроля, местного самоуправления поселений (должностные лица в пределах их компетенции), физических и юридических лиц, осуществляющих градостроительную деятельность на территории поселений.

5. Действие настоящих Правил не распространяется на использование и строительные изменения недвижимости, регулируемые иными правовыми актами:

- территории градостроительной деятельности особого регулирования федерального и краевого значения;

- объектов, имеющих статус памятников истории и культуры, особо охраняемых природных объектов.

6. Согласования и разрешения на осуществление градостроительной деятельности в части использования и застройки земельных участков, предоставленные Правительством Хабаровского края, администрацией Ульчского муниципального района до введения в действие настоящих Правил, остаются в силе при условии, что срок действия выданных в установленном порядке согласований и разрешений не истек.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав, документы и приложения, являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация сельских поселений обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путем:

- публикации Правил в местных средствах информации или издания их специальным тиражом и открытой продажи Правил всем заинтересованным лицам;

- создания условий для ознакомления с Правилами (в полном комплекте входящих в их состав документов и приложений) в межведомственной комиссии по землепользованию и застройке, в отделе капитального строительства и архитектуры;

- предоставления физическим и юридическим лицам платных услуг по изготовлению выписок из Правил, копий документов и/или их фрагментов, характеризующих условия использования и застройки отдельных земельных участков.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и в порядке, установленном статьей 11 настоящих Правил.

## Раздел 2. ДОКУМЕНТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 4. Состав документов градостроительного зонирования

1. Документы градостроительного зонирования состоят из:

- градостроительных регламентов (текстовой части) - описание видов разрешенного использования земельных участков и допустимых параметров строительных изменений недвижимости, а также ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры, экологическим, санитарно-эпидемиологическим и другим условиям;

- карт (схем) или планов зонирования (графическая часть), иллюстрирующих границы территориальных зон с указанием их родового обозначения, а также карт (схем) или планов зон ограничений использования и строительных изменений земельных участков, иных объектов недвижимости с указанием ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим, санитарно-эпидемиологическим и другим условиям.

Статья 5. Градостроительные регламенты

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительные регламенты устанавливают виды разрешенного использования и параметры допустимых строительных изменений недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой территориальной зоны (подзоны).

2. Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны (подзоны), обозначенной на генеральной карте (схеме);

- дополнительным градостроительным регламентам по условиям охраны памятников истории и культуры для соответствующих зон;

- дополнительным градостроительным регламентам по экологическим или санитарно-гигиеническим условиям для соответствующих зон;

- дополнительным градостроительным регламентам по специальным ограничениям для соответствующих зон;

- обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;

- публичным сервитутам, иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая договоры об установлении сервитутов, иные документы).

3. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;

- сопутствующие виды разрешенного использования недвижимости, которые по отношению к основным видам являются вспомогательными; при отсутствии на земельном участке основного вида сопутствующий вид использования не является разрешенным, если иное специально не



оговаривается настоящими Правилами применительно к конкретным видам и/или местам (условиям) расположения недвижимости.

- условно разрешенные виды использования недвижимости, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 11 Правил.

4. Для каждой зоны, выделенной на генеральной карте (схеме), устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

5. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, теплоснабжение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, иным нормам и требованиям.

6. Объекты, сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения застройки, размещение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 11 Правил.

7. Градостроительные регламенты по параметрам строительных изменений недвижимости не устанавливаются в случаях проведения капитального ремонта, реконструкции и реставрации существующих зданий и сооружений без изменения вида их использования (функционального назначения), габаритов и/или архитектурного облика, иных действий, не имеющих последствий в части изменений городской среды, не затрагивающих интересы третьих лиц, в том числе: текущий ремонт зданий и сооружений; внутренние перепланировки зданий; отделочные работы, работы по инженерному и техническому переоборудованию зданий и сооружений; строительство временных зданий и сооружений.

8. Градостроительный регламент, установленный для каждого вида территориальной зоны, подзоны, применяется в равной мере ко всем расположенным в них объектам недвижимости. Исключение составляют:

- состоящие в официальных списках памятники истории и культуры, в отношении которых уполномоченным органом охраны памятников истории и искусства принимаются решения о параметрах и характеристиках реставрации, реконструкции объектов историко-культурного наследия в индивидуальном порядке согласно законодательству об охране и использованию памятников истории и культуры;

- состоящие в официальных списках памятники природы, особо охраняемые природные территории, решения по которым принимаются органом по охране природы в индивидуальном порядке согласно законодательству об охране природной среды;

- объекты недвижимости, для которых права владения, пользования и строительных преобразований предоставлены до вступления в силу Правил.

По параметрам разрешенного использования градостроительные регламенты могут включать:

размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участка и расположенных на них объектов недвижимости, по фронту улиц (проездов);

отступы построек от границ земельных участков;

предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

процент застройки участков - отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков;

коэффициент использования земельных участков - отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка;

иные характеристики.

Виды. Предельные значения и ограничения параметров устанавливаются индивидуально применительно к каждой зоне карты нового зонирования.

9. Владельцы недвижимости имеют право выбирать вид (виды) использования соответствующих видов территориальных зон, а также менять один вид разрешенного использования недвижимости на другой вид в следующем порядке:

- в случае если изменение одного вида разрешенного использования недвижимости на другой вид связано с конструктивными преобразованиями объектов, необходимо получение разрешения на строительство в порядке, установленном статьей 23 Правил, с последующей регистрацией (учетом) нового вида использования объекта недвижимости в установленном порядке;

- в случае если изменение одного вида разрешенного использования недвижимости на другой не связано с конструктивными преобразованиями объектов, владелец недвижимости ходатайствует о внесении соответствующих изменений в регистрационные документы о правах на недвижимость, а также в документы учета недвижимости, уведомляя об этом орган строительства и архитектуры, орган по землеустройству, орган по управлению имуществом;

- в случае изменения разрешенного вида использования на условно разрешенный, применяются процедуры специальных согласований (статья 11 Правил).

#### Статья 6. Генеральная карта (схема) зонирования

1. Генеральная карта (схема) зонирования разрабатывается на основе утвержденного генерального плана или концепции генерального плана в М 1:5000 (1:10000) на всю территорию поселения, в границах его черты, или на часть поселения.

В генеральной карте (схеме) зонирования выделяются территориальные зоны по основному виду разрешенного использования недвижимости, расположенные в границах каждой зоны: жилые, общественно-деловые, промышленные, инженерно-транспортной инфраструктуры, рекреационные, сельскохозяйственного назначения, специального назначения, военных и иных режимных объектов, прочие территории и территории, резервируемые для государственных и муниципальных нужд. В генеральной карте (схеме) могут устанавливаться основные параметры допустимых строительных изменений недвижимости, характеризующие общие принципы застройки территориальной зоны: плотность, этажность застройки, особые требования к архитектуре зданий и сооружений.

Границы территориальных зон устанавливаются: по границам микрорайонов, кварталов, иных планировочных единиц, красным линиям, границам крупных земельных участков (площадью не менее 0,25 га), границам полос отвода железных, автомобильных дорог, технических зон инженерных коммуникаций, линиям естественных рубежей, городской черты, по иным линиям и границам, зафиксированным на схеме. Границы территориальных зон устанавливаются для территорий не менее 1,0 га.

На генеральной карте (схеме) зонирования выделяются территории особого регулирования градостроительной деятельности федерального, краевого и муниципального значения.

Градостроительные регламенты территориальных зон, выделенных в генеральной карте (схеме) зонирования, устанавливаются на основе схем функционального и строительного зонирования и технико-экономических показателей концепции генерального плана или генерального плана.

### Раздел 3. ОРГАНЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

#### Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке

1. В целях создания последовательного сотрудничества и обеспечения эффективного функционирования системы регулирования застройки поселения на основе градостроительного зонирования территории формируется комиссия по землепользованию и застройке поселения (далее - Комиссия).

Комиссия является постоянно действующим консультативным органом.

Комиссия формируется и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о Комиссии согласно постановлению главы администрации сельского поселения.

2. Комиссия:

- организует последовательное формирование и совершенствование системы правового регулирования землепользования и застройки; обеспечивает постоянное действие Правил, в том числе посредством внесения в них изменений и дополнений по процедурам согласно разделу 9;
- координирует деятельность органов администрации поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки;
- проводит публичные слушания и принимает по их результатам рекомендации главе администрации поселения в соответствии со статьями 12 Правил;
- контролирует соблюдение Правил всеми субъектами градостроительной деятельности.

3. В случае передачи части полномочий в области архитектуры и градостроительства сельским муниципальным образованиям Ульяновского муниципального району соответствующие перечню переданных полномочий, вопросы, а также вопросы размещения объектов, имеющих значение для сельского поселения или района в целом, рассматриваются комиссией по землепользованию и застройке администрации Ульяновского муниципального района.

#### Статья 8. Иные органы, осуществляющие функции регулирования землепользования и застройки

Регулирование землепользования и застройки поселений в сфере действия настоящих Правил наряду с Комиссией в рамках своей компетенции осуществляет администрация Ульяновского



муниципального района и территориальные федеральные органы государственного контроля и надзора:

- орган по архитектуре и градостроительству (в случае передачи части полномочий в области архитектуры и градостроительства муниципальному району - отдел капитального строительства и архитектуры) - в части проверки намерений застройщиков по целевому использованию и строительным изменениям земельных участков и иных объектов недвижимости на соответствие Правилам предоставления общих зональных согласований и подготовки разрешений на строительство;

- орган по земельным ресурсам и землеустройству (территориальный отдел управления "Роснедвижимости, сектор по распоряжению земельными ресурсами муниципального района) - в части кадастрового учета земельных участков и государственного и муниципального контроля по использованию и охране земель;

- орган по контролю, охране и использованию памятников истории и культуры - в части проверки строительных намерений застройщиков на соответствие требованиям охраны памятников истории и культуры, установленным в соответствующем разделе Правил;

- орган по охране природы - в части проверки строительных намерений застройщиков на соответствие требованиям экологии и охраны природы, установленным в соответствующем разделе Правил;

- учреждение санитарно-эпидемиологического надзора - в части соблюдения санитарно-гигиенических норм;

- орган пожарного надзора - в части соблюдения противопожарных норм;

- орган по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям - в части мероприятий и ограничений, связанных с чрезвычайными ситуациями техногенного характера, опасных природных процессов и явлений, чрезвычайных экологических ситуаций.

Иные органы осуществляют функции регулирования землепользования и застройки в соответствии с настоящими Правилами и положениями об этих органах, утвержденными в установленном порядке.

#### Р. раздел 4. ЗОНАЛЬНЫЕ СОГЛАСОВАНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

##### Статья 9. Основания для согласований, виды согласований

1. Зональные согласования (общие и специальные) использования и строительных изменений недвижимости осуществляются при проведении работ по формированию земельных участков как объектов недвижимости в соответствии со статьей 30 Земельного кодекса РФ.

2. Основаниями для согласования являются:

- виды разрешенного использования и другие параметры строительных изменений недвижимости, установленные настоящими Правилами;

- ограничения по требованиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим, санитарно-эпидемиологическим и другим условиям;

- обязательные нормативы и стандарты безопасности жизни и здоровья людей, охраны природной и культурно-исторической среды, содержащиеся в строительных нормах и правилах, иных нормативных правовых актах и документах;

- утвержденные проекты планировки и застройки территорий (кварталов, микрорайонов, районов), проекты застройки, иные градостроительной документация в части красных линий существующих проектируемых границ земельных участков, публичных сервитутов, иных ограничений в использовании и строительных изменений земельных участков, иных объектов недвижимости.

3. Согласования намерений застройщиков по использованию и строительным изменениям недвижимости подразделяются на:

- общее зональное согласование;

- специальное зональное согласование.

Общее зональное согласование требуется для использования недвижимости, которые в характеристиках территориальных зон определены как основные разрешенные виды либо как сопутствующие основным видам разрешенного использования недвижимости.

Специальное зональное согласование требуется для использования недвижимости в целях, которые определены в характеристиках территориальных зон как условно разрешенные и требующие специальных согласований.

4. Зонального согласования не требуется для изменения одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования недвижимости, для незначительных