

Приложение 9

к решению Собрания депутатов
Амурского муниципального района
Хабаровского края

от 09.11.2016 № 337

(в редакции от 28.06.2017 № 415)

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МЕЖСЕЛЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ АМУРСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

Содержание

Введение	3
Глава 1. Общие положения	3
<i>Статья 1</i> Положение Амурского муниципального района в составе Хабаровского края. Административно-территориальное устройство	3
<i>Статья 2</i> Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки межселенной территории Амурского муниципального района	4
<i>Статья 3</i> Основания введения и сфера действия правил землепользования и застройки межселенной территории Амурского муниципального района	7
<i>Статья 4</i> Назначение и содержание правил землепользования и застройки межселенной территории Амурского муниципального района	7
<i>Статья 5</i> Характеристика земельных ресурсов Амурского муниципального района	8
Глава 2. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесение в них изменений	9
<i>Статья 6</i> Полномочия органов местного самоуправления в вопросах землепользования и застройки	9
<i>Статья 7.</i> Регулирование землепользования на межселенной территории на участки, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.	10
<i>Статья 8.</i> Правила застройки земельных участков, регулируемые органами местного самоуправления на межселенной территории	15
<i>Статья 9</i> Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления	18
<i>Статья 10</i> Изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	19
<i>Статья 11</i> Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в правила землепользования и застройки межселенной территории Амурского района	20
<i>Статья 12</i> Порядок внесения изменений в правилах землепользования и застройки	20
<i>Статья 13</i> Регулирование иных вопросов землепользования и застройки	21
Глава 3. Карта градостроительного зонирования	23
<i>Статья 14</i> Порядок установления территориальных зон	23
<i>Статья 15</i> Перечень территориальных зон, выделенных на карте территориального градостроительного зонирования межселенной территории	24
Глава 4. Градостроительные регламенты населенных пунктов, расположенных на межселенной территории	25
<i>Статья 16.</i> Порядок применения градостроительных регламентов	25
<i>Статья 17.</i> Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	26
<i>Статья 18.</i> Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости	27
<i>Статья 19.</i> Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.	35
Законодательная и нормативно-правовая документация, применяемая в проекте Правил землепользования и застройки межселенной территории	36

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки межселенной территории Амурского муниципального района (далее - Правила) устанавливают порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений и наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Амурского муниципального района (далее - район) создают условия рационального использования межселенных территорий с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства межселенных территорий, развития производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия.

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Положение Амурского муниципального района в составе Хабаровского края. Административно-территориальное устройство.

Амурский район образован в 1963 году, с административным центром в р. п. Амурск. Ранее его территория входила в состав Амурского района, который в свою очередь был организован в 1926 году в составе Дальневосточного края и до 1932 года назывался Нижнетамбовским. В 1963 г. границы и территория Амурского района изменились – из его состава был выделен Амурский промышленный район.

В современных границах площадь Амурского муниципального района - 16,4 тыс.км², что составляет 2,6% территории Хабаровского края. Район расположен в центральной части края и граничит на западе и юго-востоке с Хабаровским районом, на севере – с Комсомольским, на востоке – с Нанайским районом, на юге – Еврейской автономной областью.

В состав Амурского муниципального района входит 8 сельских и 2 городских муниципальных образований. Остальная территория является межселенной. Всего в районе насчитывается 37 населенных пунктов.

Административный центр г. Амурск расположен в 36 (54 км) от крупнейшего промышленного центра Дальнего Востока – г. Комсомольск-на-Амуре и входит в формирующуюся Комсомольскую агломерацию. г. Амурск, совместно с р.п. Эльбан, образуют крупный промышленный узел, который является составной частью техноэкополиса «Комсомольск-Амурск-Солнечный».

Амурский муниципальный район имеет свой флаг и герб.

Герб Амурского муниципального района – дуб в геральдике всегда был символом силы, мощи и возрождения. Могучее дерево тянется вверх, к свету крепко держась за землю живыми корнями. Десять ветвей дерева (это десять административных образований, составляющий Амурский район). Они сплетаются в мощный ствол, который держит пышную крону (точную, уменьшенную картографическую копию Амурского района).

Флаг Амурского муниципального района – в основу цветового решения флага Амурского района легли цвета флага Хабаровского края, в состав которого входит район (голубой и зеленый). Флаг разделен на три горизонтальные полосы, визуальнo предполагающие три стихии, а именно – воду, землю (лес) и воздух. В центре расположен символ Амурского района желтого цвета, являющегося основой частью герба Амурского района.



Рис. 1 – Герб и флаг Амурского муниципального района

Статья 2. Основные понятия, используемые в градостроительном планировании межселенной территории.

Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

водоохранная зона – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки;

градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

градостроительная документация – документы территориального планирования (генеральный план поселения), градостроительного зонирования (правила землепользования) и документация по планировке территории (проекты планировки, проекты межевания и градостроительные планы земельных участков);

градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных законодательством случаях), содержащий необходимую информацию о земельном участке, предусмотренную градостроительным законодательством;

заказчик – уполномоченное инвестором физическое или юридическое лицо, орган государственной власти или орган местного самоуправления, которое обеспечивает реализацию инвестиционного проекта;

застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном законодательством порядке. Земельный участок относится к объектам недвижимости. Земельный участок может быть делимым и неделимым;

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов

социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование муниципального образования;

инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

информационная система обеспечения градостроительной деятельности - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации систематизированный свод документированных сведений о развитии территории района, о его застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных, необходимых для осуществления градостроительной деятельности, сведений;

красные линии – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

межселенная территория - территория, находящаяся вне границ поселений

муниципальное образование - городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородская территория города федерального значения

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

органы местного самоуправления Амурского муниципального района – собрание депутатов Амурского района, глава Амурского района (далее – глава района), администрация Амурского района (далее – администрация района);

ограничения (обременения) - наличие установленных в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих, ограничивающих правообладателя при осуществлении прав на конкретный объект недвижимости;

правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления и в которых устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

прибрежная защитная полоса - часть водоохраной 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 зданий и демонтажа строений, сооружений, комплексов зданий и сооружений, их частей, линейных объектов, а также инженерной подготовки и благоустройства земельных участков. Проектная документация разрабатывается в соответствии с градостроительной документацией, правилами землепользования и застройки, строительными нормами и правилами и после согласования, экспертизы и утверждения в установленном порядке является основанием для получения разрешения на строительство по заявлениям граждан и юридических лиц при наличии документов, удостоверяющих их права на земельные участки;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов, недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, огра-

ничениями на использование недвижимости, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитутами;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство;

сервитут частный - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута), устанавливаемое на основании соглашения;

сервитут публичный — право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации либо нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации о планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Вид земельного сервитута устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе.

Сервитут подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

территории общего пользования - отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

территориальные зоны - зоны, для которых в Правилах землепользования определены границы и установлены градостроительные регламенты;

технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам техниче-

ского регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;

устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

торги - способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса.

Статья 3. Основания введения и сфера действия правил землепользования и застройки межселенной территории Амурского муниципального района (далее Правил)

1. Настоящие Правила являются муниципальным нормативно - правовым актом, разработанным на основе градостроительной документации и в соответствии с требованиями Градостроительного и Земельного Кодекса Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Хабаровского края, Амурского муниципального района.

2. Настоящие Правила подлежат применению на межселенных территориях.

3. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений.

4. Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

Статья 4. Назначение и содержание правил землепользования и застройки межселенной территории

1. Назначение настоящих Правил состоит в:

1) созданию условий для реализации схемы территориального планирования района (далее – схема территориального планирования);

2) созданию условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедуры торгов;

3) созданию условий для участия граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

4) обеспечении контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц в области землепользования и застройки.

2. Настоящие Правила содержат общую часть (порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений).

Правила землепользования и застройки регулируются статьей 30 Градостроительного Кодекса.

Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принято главой администрации Амурского муниципального района. Проект выполнен с заключением муниципального контракта № 2 от 14.04.2011 года, по итогам конкурса.

Применительно к межселенным территориям подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется в целях планирования застройки и иного использования таких территорий.

Проект правил землепользования и застройки выполнен с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планиро-

вания муниципального района, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

1. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Правила землепользования и застройки включают в себя:

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

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

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

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

5. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

Статья 5. Характеристика земельных ресурсов Амурского муниципального района

Общая площадь Амурского муниципального района по состоянию на 01.01.2008 составляет 1626876 га. Распределение земельного фонда по категориям земель приведено в таблице 1:

Таблица 1- Распределение земельного фонда Амурского муниципального района по категориям земель

№ п/п	Категория земель	Площадь, га.
	Межселенная территория	
1	земли сельскохозяйственного назначения	31088
2	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	26863
3	земли особо охраняемых территорий и объектов	83252

4	земли лесного фонда	1094666
5	земли водного фонда	82000
6	земли запаса	293200
	Территория муниципальных образований сельских поселений	
7	земли населенных пунктов	15807
	Итого	1626876

В настоящем проекте рассматривается межселенная территория муниципального района (земли муниципальных образований поселений исключены).

Глава 2. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления в вопросах землепользования и застройки

Земли Амурского муниципального района по градостроительному зонированию распределяются на два вида:

- Земельные участки, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.
- Территории, подлежащие зонированию.

Полномочия Собрании депутатов Амурского муниципального района и администрации Амурского муниципального района в области землепользования и застройки определяются Уставом Амурского муниципального района (далее – Устав района), решениями Собрании депутатов Амурского муниципального района в соответствии с действующим законодательством.

К полномочиям администрации Амурского муниципального района относятся:

- 1) Утверждение схем территориального планирования муниципального района;
- 2) Утверждение подготовленной на основе схемы территориального планирования муниципального района документации по планировке территории;
- 3) Утверждение местных нормативов градостроительного проектирования на межселенной территории;
- 4) Выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на межселенной территории;
- 5) Резервирование и изъятие земельных участков в границах муниципального района;
- 6) Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального района;
- 7) Рассмотрение заявлений, обращений граждан и юридических лиц по вопросам осуществления градостроительной деятельности и принятия по ним решений в пределах своей компетенции;
- 8) Присвоение адресов объектам адресации, изменение, аннулирование адресов, присвоение наименований элементам улично-дорожной сети (за исключением автомобильных дорог федерального значения, автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения), наименований элементам планировочной структуры в границах межселенной территории муниципального района, изменение, аннулирование таких наименований, размещение информации в государственном адресном реестре;
- 9) Осуществление муниципального земельного контроля на межселенной территории, в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 10) Рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила;

12) Организация и проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила, иным вопросам землепользования и застройки.

11) Иные полномочия, отнесенные к его компетенции муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством и Уставом муниципального района.

Статья 7. Регулирование землепользования на межселенной территории на участки, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

• Порядок предоставления и использования земельных участков.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

(в ред. Федеральных законов от 22.07.2005 N 117-ФЗ, от 31.12.2005 N 210-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ)

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

1.1 Использование лесных участков (Земли лесного фонда)

Леса располагаются на землях лесного фонда и на землях иных категорий, при этом земли иных категорий используются по их целевому назначению с учетом действующего лесного законодательства. Использование лесов регулируется следующими нормативно-правовыми и распорядительными документами:

- Федеральный Закон от 04.12.2006 № 200 «Лесной кодекс РФ»
- Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 48 «О составе и порядке подготовки документации о переводе земель лесного фонда в земли иных категорий»
- Постановление Правительства РФ от 28.05.2008 № 324 «О договоре аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности»
- Приказ МПР РФ от 17.04.2007 №99 «Об утверждении правил использования лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линий электропередач, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов.
- Приказ МПР РФ от 24.04.2007 №109 «Об утверждении порядка использования лесов для выполнения работ по геологическому изучению недр, для разработки месторождений полезных ископаемых»
- Приказ МПР РФ от 22.01.2008 №13 «Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, расположенных в водоохранных зонах, лесов, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, ценных лесов, а также лесов, расположенных на особо защитных участках лесов»

На территории лесного фонда установлены следующие виды использования лесов:

- Заготовка древесины;
- Заготовка живицы;
- Заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов;
- Заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений;
- Ведение охотничьего хозяйства и осуществление охоты;
- Ведение сельского хозяйства;

- Осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности;
- Осуществление рекреационной деятельности;
- Создание лесных плантаций и их эксплуатация;
- Выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений;
- Выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полезных ископаемых;
- Строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов;
- Строительство, реконструкция линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов;
- Переработка древесины и иных лесных ресурсов;
- Осуществление религиозной деятельности;

Использование земель лесного фонда, расположенных в границах лесхозов (Болоньский, Литовский и Падалинский), регулируется лесохозяйственным регламентом лесничества «Государственный природный заповедник «Болоньский», утвержденным департаментом государственной политики и регулирования в сфере охраны окружающей среды и экологической безопасности Минприроды России в 2010 году.

Использование земель лесного фонда для иных видов деятельности, не предусмотренных лесным кодексом, регулирует Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 48 «О составе и порядке подготовки документации о переводе земель лесного фонда в земли иных категорий».

1.2 Использование земель запаса

К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам.

Использование земель запаса допускается после их перевода в иные категории земель в порядке, предусмотренном статьей 103 Земельного кодекса РФ и Постановления Правительства РФ от 21.12.2004 № 172 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»

1.3 Использование земель сельскохозяйственного назначения

Использование земель сельскохозяйственного назначения регулируется статьями 77, 78, 79 Земельного кодекса РФ и Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в редакции от 29.12.2010 г.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. (в ред. Федеральных законов от 03.06.2006 № 73-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ)

• Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей (в ред. Федеральных законов от 21.07.2005 № 111-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ):

- гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами,

государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

- казачьими обществами;

- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными

подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;

- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока

Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

• Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий (введен Федеральным законом от 21.07.2005 № 111-ФЗ).

1.4 Использование земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения

Использование этой категории земель регулируется статьей 87 Земельного кодекса РФ.

Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права, на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее - земли промышленности и иного специального назначения) (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ).

Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на:

- земли промышленности;
- земли энергетики;
- земли транспорта;
- земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;
- земли для обеспечения космической деятельности;
- земли обороны и безопасности;
- земли иного специального назначения.

Особенности правового режима этих земель устанавливаются статьями 88 - 93 Земельного Кодекса и учитываются при проведении зонирования территорий.

В состав земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно-опасных и ядерно-опасных объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, транспортных и

иных объектов могут включаться охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель.

Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

Земли промышленности и иного специального назначения, занятые федеральными энергетическими системами, объектами использования атомной энергии, федеральным транспортом, путями сообщения, объектами федеральной информатики и связи, объектами, обеспечивающими космическую деятельность, объектами обороны и безопасности, объектами оборонного производства, объектами, обеспечивающими статус и защиту Государственной границы Российской Федерации, другими объектами, отнесенными к ведению Российской Федерации в соответствии со статьей 71 Конституции Российской Федерации, являются федеральной собственностью.

Порядок использования отдельных видов земель промышленности и иного специального назначения, а также установления зон с особыми условиями использования земель данной категории, если иное не установлено настоящим Кодексом, определяется (в ред. Федерального закона от 04.12.2006 N 204-ФЗ):

- Правительством Российской Федерации в отношении указанных земель, находящихся в федеральной собственности;
- Органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в отношении указанных земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации;
- Органами местного самоуправления в отношении указанных земель, находящихся в муниципальной собственности.

Земли промышленности и иного специального назначения в соответствии со статьей 24 Земельного Кодекса могут предоставляться в безвозмездное срочное пользование для сельскохозяйственного производства и иного использования.

Охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно-опасных и ядерно-опасных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и объектов иного специального назначения

Использование земель с категорией защитности регулируется:

- Правилами охраны магистральных трубопроводов разработанные ФГУП «Научно-технический центр по безопасности в промышленности Ростехнадзора России» Москва 2004 год Выпуск 14
- Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
- Постановлением Правительства РФ от 01.12.1998 № 1420 «Об утверждении правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования»

Органами местного самоуправления в отношении данной категории земель, находящихся в муниципальной собственности, особые условия использования земель не устанавливались.

1.5 Использование земель особо охраняемых территорий и объектов:

На территории Амурского района расположено 4 особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения:

- «Болоньский» Государственный природный заповедник (на карте градостроительного зонирования выделена граница на межселенной территории);

- Водно-болотные угодья международного значения (на карте градостроительного зонирования выделена граница на межселенной территории);

- Памятник природы краевого значения «Тисовая роща» (расположена в границах территории городского поселения «Город Амурск»);

- Памятник природы местного значения о. Ядасен на оз. Болонь (расположен в границах территории водно-болотных угодий международного значения).

Наиболее значимой особо охраняемой природной территорией в Амурском муниципальном районе является Государственный природный заповедник «Болоньский».

Площадь особо охраняемой природной территории «Государственного природного заповедника Болоньский», расположенного на территории Амурского муниципального района – 83250 га.

Режим хозяйственной деятельности заповедника регулируется Государственным кадастром ООПТ в Дальневосточном федеральном округе, по состоянию на 01.01.2008г., Лесохозяйственным регламентом лесничества «Государственный природный заповедник Болоньский», утвержденным Министерством природных ресурсов Российской Федерации в 2010 году и Положением о Федеральном Государственном учреждении «Государственный природный заповедник «Болоньский» (в редакции приказа МПР России от 17.03.2005 № 66, приказа Минприроды России от 27.02.2009 № 48).

На территории Государственного природного заповедника «Болоньский» запрещается любая деятельность, противоречащая задачам государственного природного заповедника и режиму особой охраны его территории.

Основными задачами Государственного заповедника являются:

а) осуществление охраны территории в целях сохранения биологического разнообразия и поддержания в естественном состоянии охраняемых природных комплексов и объектов;

б) организация и проведение научных исследований, включая ведение Летописи природы;

в) осуществление экологического мониторинга в рамках общегосударственной системы мониторинга окружающей среды;

г) экологическое просвещение;

д) участие в государственной экологической экспертизе проектов и схем размещения хозяйственных и иных объектов;

е) содействие в подготовке научных кадров и специалистов в области охраны окружающей природной среды;

ж) апробирование и внедрение на территории биосферного полигона заповедника методов рационального природопользования, не разрушающих окружающую природную среду и не истощающих биологические ресурсы.

Водно-болотные угодья

Постановлением Главы администрации Хабаровского края от 04.01.1996 № 6 «Об утверждении положений о водно-болотных угодьях, имеющих международное значение, главным образом в качестве местобитаний водоплавающих птиц в Амурском и Ульчском районах Хабаровского края и границ этих угодий» были утверждены границы водно-болотных угодий, - «Болонь» площадью 53,8 тыс. га.

Режим особой охраны водно-болотных угодий международного значения:

- запрещается добывание всех видов животных и сбор яиц, кроме научных и культурных целей для расселения и регулирования численности;

- побочное лесопользование (выпас скота, сенокосение, пчеловодство, промысловый и непромысловый сбор грибов, ягод, цветов, лекарственно-технического сырья), проведение изыскательских, исследовательских, устроительных, мелиоративных работ, осушение болот, распашка новых земель, предоставление участков под застройку, использование ядохимикатов, рыболовство, туризм и другие формы организованного отдыха населения.

Движение механизированного транспорта вне дорог и водных путей пользования может производиться по разрешениям администрации Амурского муниципального района.

1.6 Использование земель водного фонда

Использование земель водного фонда регулируется:

- Федеральным Законом от 19.11.1995 № 167 «Водный кодекс РФ».
- Постановлением главы администрации Хабаровского края от 07 декабря 1998 г. № 464 «О предоставлении в пользование водных объектов, находящихся в государственной собственности, установлении и пересмотре лимитов водопользования, выдаче лицензии на водопользование и распорядительной лицензии на территории Хабаровского края» (с последующими поправками).

Статья 8. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления на межселенной территории

Настоящие Правила застройки межселенной территории применяются в случае перевода земель из категории подлежащей градостроительному зонированию, в категорию земель, на которые распространяются градостроительные регламенты.

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе градостроительных регламентов, установленных в статье 16 настоящих Правил, действующих в пределах соответствующих территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования (статья 15 настоящих Правил), действие которых распространяется в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указаны:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 17 настоящих Правил;

2) предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в статье 18 настоящих Правил;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации установленные в статье 19 настоящих Правил.

3. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в статье 18 настоящих Правил, исходя из условия обеспечения использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с основным видом разрешенного использования или условно разрешенным видом использования земельных участков и объектов капитального строительства, а так-

же осуществления совместно с ним вспомогательных видов использования. Вспомогательные виды разрешенного использования являются допустимыми только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемыми совместно с ними.

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные статьей 18 настоящих Правил, применяются при образовании земельных участков, в том числе при подготовке документации по планировке территорий, и в иных предусмотренных законодательством случаях.

4. Градостроительные регламенты приписаны к территориальным зонам, выделенным на карте градостроительного зонирования (статья 15 настоящих Правил).

В случае расположения земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории, в том числе в границах зон объектов культурного наследия, на земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства распространяются действия ограничений, указанных в статье 18 настоящих Правил.

• Основные принципы организации и застройки межселенных территорий

1. Планировочная организация и застройка межселенных территорий должны отвечать требованиям создания окружающей среды, соответствующей значению района и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природной среды, обеспечивающим эффективное использование межселенных территорий с учетом особенностей ее функциональной организации, решений транспортной и инженерной инфраструктур района, принятых в схеме территориального планирования, инженерно-геологических и ландшафтных характеристик района.

2. Застройка межселенных территорий должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования автономного округа, схемой территориального планирования, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, а также действующими на межселенных территориях муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности.

3. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии, линии застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление ответственности в соответствии с действующим законодательством.

4. Строительство объектов капитального строительства, линейных объектов и объектов благоустройства на межселенных территориях осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.

5. Физические и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

6. До начала строительства должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка межселенных территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

7. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного плана земельного участка, проекту планировки территории.

8. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, застройщик (заказчик) обязан выполнить исполнительную съемку и передать её в орган архитектуры и градостроительства, безвозмездно.

9. Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

• Разрешение на строительство

Согласованная, прошедшая экспертизу и утвержденная проектная документация (в ее рабочей части) передается заказчиком в отдел архитектуры и градостроительства для регистрации и получения разрешения на строительство.

Разрешение на строительство выдается на основании следующих документов:

- заявления заинтересованного гражданина или юридического лица;
- документов, удостоверяющих его право на земельный участок;
- градостроительного плана земельного участка (для линейных объектов проект планировки территории);
- утвержденной проектной документации;
- документа, характеризующий участок застройки (градостроительные регламент и ограничения на их использование);
- документа об отнесении земель к соответствующей категории и или переводу их из одной категории в другую, иные кадастровые сведения;
- документа о регистрации юридического лица;
- справки налогового органа о постановке на учет; решение Администрации Амурского муниципального района о строительстве объекта недвижимости;
- лицензии на право выполнения функции заказчика - застройщика по данному объекту;
- лицензии на право проектирования на данной территории;
- положительного заключения специально уполномоченных органов в области государственных экспертиз;
- технического отчета об инженерно-строительных изысканиях;
- справки о наличии месторождений, радона, сейсмического, гидрологического и иного районирования.

К заявлению прилагаются:

- Договоры подряда на производство допустимых изменений недвижимости, осуществляемого посредством строительства, реконструкции, реставрации, капитального ремонта, благоустройства земельных участков и т.п., заключенные с подрядчиками, имеющими лицензии на осуществление тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законодательством.

- Разрешение на строительство (или письменный отказ в предоставлении такового) передается заявителю не позднее 7 дней со дня представления проектной документации в отдел архитектуры и градостроительства или в иной срок, согласованный с заявителем.

- Решение о выдаче или об отказе в предоставлении разрешения на строительство может быть обжаловано в суд.

- Разрешение на строительство выдается на расчетный срок продолжительности строительства (по ПОС) и может быть продлено на основании соответствующего заявления в порядке, установленном для предоставления разрешений на строительство.

- Разрешения на строительство объектов недвижимости, выданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил, действуют в течение срока действия указанных разрешений, за исключением случаев, если не обеспечиваются требования безопасности населения.

При переходе прав на объекты недвижимости действие разрешения на их строительство сохраняется. Данное разрешение на строительство подлежит повторной регистрации в установленном порядке.

Гражданин и юридическое лицо, обладающее правами на земельный участок, получивший разрешение на строительство, обязан за 7 дней до начала строительных работ письменно уведомить об этом органы государственного архитектурно - строительного надзора.

Заказчик (посредством привлечения по договору лицензированной проектно - изыскательской организации) при осуществлении технического надзора за строительством подземных сооружений обязан периодически выполнять контрольную геодезическую проверку (съёмку) соответствия проекту строящихся подземных сооружений, проверять правильность составления исполнительных чертежей в части соответствия проекту, участвовать в проведении технических испытаний и приемки выполненных скрытых работ. Один экземпляр исполнительных чертежей не позднее 20-и дней после окончания строительства сдается в администрацию Амурского муниципального района.

• ***Приемка в эксплуатацию завершённых строительством объектов***

Право на эксплуатацию вновь построенного или реконструированного объекта возникает при условии соответствия этого объекта согласованной проектной документации, строительным нормам и правилам конструктивно - технологической надежности и безопасности сооружений, нормам и правилам пожарной безопасности, иным обязательным требованиям, что подтверждается актом приемки законченного строительством объекта.

Порядок действий по приемке завершённых строительством объектов в эксплуатацию определяется нормативными правовыми актами, регламентирующими порядок осуществления приемки.

Акт приемки законченного строительством объекта, заключение о соответствии построенного объекта техническим регламентам, проектной документации и выполнении технических условий присоединения построенного объекта к действующим инженерным сетям, а также заключение государственного архитектурно-строительного надзора, является основанием для выдачи администрацией Амурского муниципального района разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. На основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, застройщик производит государственный учет объекта градостроительной деятельности и государственную регистрацию прав на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в филиале Амурского района Хабаровского краевого учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также для начала эксплуатации объекта в соответствии с установленными настоящими Правилами видами разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны. До получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, использование вновь построенного, реконструированного объекта запрещено.

Статья 9. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления.

Общие положения о планировке территории.

1. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в предыдущем абзаце.

3. Видами документации по планировке территории являются:

- проект планировки территории;
- проект межевания территории.

Подготовка документации по планировке территории

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Хабаровского края, нормативными правовыми актами администрации Амурского муниципального района Хабаровского края.

Статья 10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 11. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в обязательном порядке проводятся публичные слушания.

Глава муниципального района принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся в порядке, определяемом нормативными правовыми актами главы администрации муниципального района, в соответствии со статьей 28 Градостроительного Кодекса.

Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Статья 12. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста настоящих Правил.

2. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки, осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

5. Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Статья 13. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

1. Установление публичных и частных сервитутов

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора воды и водопоя;
- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе.

Сервитут может быть срочным или постоянным.

Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, когда установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2. Обязанности граждан и юридических лиц при использовании земельных участков и прочно связанных с ними иных объектов недвижимости

Использование земельных участков и прочно связанных с ними зданий, строений, сооружений осуществляют собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков.

При использовании земельных участков и прочно связанных с ними иных объектов недвижимости, в том числе при производстве допустимых изменений, граждане и юридические лица обязаны:

- охранять среду жизнедеятельности;
- соблюдать настоящие Правила;
- не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры, памятники природы, сельские (поселковые) и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, расположенных на сопредельных территориях, иных объектов недвижимости;
- проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений, и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными и иными специальными нормативами;
- выполнять предписания государственных органов, осуществляющих контроль в области строительства и реконструкции;
- оказывать содействие должностным лицам государственных органов, осуществляющих контроль в области строительства и реконструкции, в осуществлении ими своих полномочий, обеспечивать беспрепятственный доступ указанным должностным лицам для проведения наружного и внутреннего обследования объектов недвижимости;

- предоставлять организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного и земельного кадастров, мониторинга объектов градостроительной деятельности, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости; безвозмездно передавать один экземпляр копий градостроительной и проектной документации, а также материалов комплексных инженерных изысканий для строительства в администрацию Амурского муниципального района;

- в целях охраны земель проводить мероприятия: по сохранению почв и их плодородия; по защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления, загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и других негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земель; по защите земель от заражения бактериально-паразитическими и карантинными вредителями и болезнями растений, зарастания сорными растениями, кустарниками и мелколесьем, иных видов ухудшения состояния земель; по ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и захламления земель; по сохранению достигнутого уровня мелиорации; по рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот; по сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель;

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к определенным категориям земель, то есть в соответствии с градостроительными регламентами, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- соблюдать порядок разработки, согласования, экспертизы проектной документации, оформления разрешения на строительство, ведения строительно-монтажных работ, сдачи законченного строительством объекта в эксплуатацию;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством; обеспечивать доступность и зону видимости знаков; вызывать по окончании строительства представителей геодезической службы для контроля сохранности знаков;

- соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;

- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

- своевременно производить уплату земельного налога и арендных платежей;

- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно - гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- выполнять иные требования, предусмотренные Земельным и Градостроительным кодексами, федеральными законами, законами Хабаровского края, нормативными правовыми актами администрации Амурского муниципального района, иными нормативными актами.

Контроль над использованием земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости осуществляют представители надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Глава 5. Карта градостроительного зонирования.

Статья 14. Порядок установления территориальных зон.

Планировочная структура и зонирование межселенной территории Амурского муниципального района, не подлежащая градостроительному зонированию, выполнена по принципу выделения территорий с различной интенсивностью каких-либо признаков.

Это признаки экономического обоснования освоения территории, доступность мест тяготения, учет условий землепользования, ландшафта, растительности. Особенности рельефа и гидрологии.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Статья 15. Перечень территориальных зон, выделенных на карте территориального градостроительного зонирования межселенной территории.

Территориальные зоны по функциональному использованию:

- лесохозяйственная;
- зона промышленности, энергетики, транспорта, связи радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- сельскохозяйственного назначения;
- рекреационная зона;

В зоны по режимам использования территорий входят:

- защитные полосы вдоль дорог
- охранные полосы нефтегазопроводов, кабельных линий, ЛЭП
- водоохранные зоны
- зона кладбища

В зоны по исходным природным свойствам входят:

- зоны затопления
- зона залегания полезных ископаемых
- сейсмические зоны

В зоны охраны природного окружения входят:



- охранный зона природного заповедника, памятников природы, заказников.


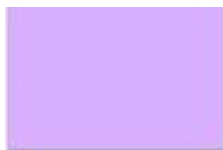
В зоны охраны объектов культурного наследия входят:

- объекты культурного наследия

В культурно-туристическую зону входят: туристические маршруты и места культурно исторического назначения.

Таблица 2 - Территориальные зоны межселенной территории Амурского муниципального района по функциональному использованию.

Обозначения зон на карте	Наименование территориальных зон
	<p>Лесохозяйственная зона с обозначением лесных дорог Цели выделения: – Устойчивое управление лесами, сохранение биологического разнообразия лесов, повышение их потенциала.</p>
	<p>Зона промышленности, энергетики, транспорта, связи радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Цели выделения: – обеспечение правовых условий формирования промышленных, производственно-коммунальных предприятий, объектов инженерной и транспортной инфраструктур 1-5 класса санитарной вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования</p>

	<p><i>недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.</i></p> <p><i>– обеспечение правовых условий размещения и функционирования сооружений и коммуникаций региональной автомобильной дороги.</i></p>
	<p>Зона сельскохозяйственного назначения (с включением земель запаса)</p> <p>Цель выделения:</p> <p><i>– ведение сельскохозяйственного производства, создание защитных лесных насаждений, научно-познавательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей;</i></p> <p><i>- использование земель сельскохозяйственного назначения на период осуществления строительство дорог, линий электропередач, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов.</i></p>
	<p>Зона рекреационного назначения</p> <p>Цель выделения:</p> <p><i>– использование для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан.</i></p>

Глава 4. Градостроительные регламенты территориальных зон, выделенных по функциональному использованию на межселенных территориях

Статья 16. Порядок применения градостроительных регламентов

Использование межселенной территории для жилищного строительства не допускается, кроме случаев, предусматривающих строительство промышленных объектов совместно со строительством вахтовых и рабочих поселков.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамб-

лей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий);
- занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Хабаровского края или администрацией Амурского муниципального района в соответствии с федеральными законами.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

В случае если использование земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в параметрах, указанных в составе градостроительных регламентов для объектов нового строительства.

Статья 17. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

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

Применительно к каждой территориальной зоне статьёй 18 настоящих Правил застройки установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также ограничения на использование объектов недвижимости.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в

соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

Любой землепользователь обязан письменно известить администрацию Амурского муниципального района о выбранном им изменении основного или вспомогательного вида разрешенного использования принадлежащего ему земельного участка, для издания администрацией района соответствующего распоряжения об установлении разрешенного использования земельного участка.

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в установленном порядке.

Виды разрешенного использования земельных участков принимаются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным приказом от 30.09.2015 № 709 министерства экономического развития Российской Федерации.

Статья 18. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости

1. Лесохозяйственная зона

На территории лесного фонда установлены следующие **виды использования лесов**:

- Строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов;
- Строительство, реконструкция линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов;
- Регулирование использования территорий лесного фонда указаны в пункте 1, статьи 7, настоящих Правил.

2. Зона промышленности, энергетики, транспорта, связи радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

2.1 Зона производственно-коммунальных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур I-V класса вредности

2.1.1 Зона производственно-коммунальных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур I-II класса вредности

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты I-II класса вредности:

- химические, металлургические, металлообрабатывающие, текстильные предприятия и производства, производства строительной промышленности, производства по обработке древесины, производства по обработке животных продуктов, пищевых продуктов и вкусовых веществ;

- предприятия, отдельные здания и сооружения с производством меньшего класса вредности относительно основного производства.

Условно разрешенные виды использования:

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- санитарно-технические сооружения для контролируемого организованного временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза и утилизации;
- предприятия по утилизации отходов;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- станции технического обслуживания автомобилей;
- авторемонтные предприятия;
- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- административные организации, офисы, конторы;
- помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;
- производственно – лабораторные корпуса;
- научно-исследовательские, проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- зеленые насаждения специального назначения;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;
- объекты пожарной охраны.

Параметры застройки:

- Коэффициент застройки территории – 75% от площади земельного участка.
- Коэффициент озеленения территории – не менее 10% от площади земельного участка;
- Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.
- Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки, их этажность определяются проектами планировки территории с учетом специализации предприятий.

2.1.2 Зона производственно-коммунальных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур III-IV класса вредности

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III-IV класса вредности;

- автотранспортные предприятия;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- объекты железнодорожного транспорта;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, конторы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории,
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- объекты инженерной инфраструктуры не выше III класса вредности;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля;
- объекты пожарной охраны;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- автозаправочные станции;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия.
- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- предприятия общественного питания, связанные с обслуживанием работников предприятий;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Параметры застройки:

- Коэффициент застройки территории – 75% от площади земельного участка.
- Коэффициент озеленения территории – не менее 10% от площади земельного участка;
- Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.
- Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки их этажность определяются проектами планировки территории с учетом специализации предприятий.

2.1.3 Зона производственно-коммунальных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры V класса вредности

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса вредности;
- ветеринарные клиники и станции;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- объекты инженерной инфраструктуры не выше V класса вредности;
- коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля;
- объекты пожарной охраны;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, конторы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Параметры застройки:

- Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.
- Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;
- Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.
- Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки их этажность определяются проектами планировки территории с учетом специализации предприятий.

2.1.4 Зона производственно-коммунальных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры III-IV класса вредности

Основные виды разрешенного использования:

- автотранспортные предприятия;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- объекты железнодорожного транспорта;
- объекты пожарной охраны;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории,
 - производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
 - промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности;
 - объекты инженерной инфраструктуры не выше III класса вредности;
 - промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV – V классов вредности;
 - пункты оказания первой медицинской помощи;
 - станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
 - ветеринарные клиники и станции;
 - гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
 - коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля;
 - объекты складского назначения различного профиля;
 - объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
 - офисы, конторы, административные службы;
 - пожарные части;
 - проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
 - пункты оказания первой медицинской помощи;
 - санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
 - автозаправочные станции;
- Условно разрешенные виды использования:
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
 - станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия.
 - автозаправочные станции;
 - антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
 - ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
 - санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с обслуживанием работников предприятий;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Параметры застройки:

- Коэффициент застройки территории – 75% от площади земельного участка.
- Коэффициент озеленения территории – не менее 10% от площади земельного участка;
- Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.
- Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки их

этажность определяются проектами планировки территории с учетом специализации предприятий.

2.1.5 Зона производственно- коммунальных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур V класса вредности

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса вредности;
- ветеринарные клиники и станции;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- объекты инженерной инфраструктуры не выше V класса вредности;
- коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля;
- объекты пожарной охраны;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- офисы, конторы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным:

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Параметры застройки:

- Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.
- Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;
- Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.
- Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки их этажность определяются проектами планировки территории с учетом специализации предприятий.

3. Зоны сельскохозяйственного использования

Зона сельскохозяйственного использования выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими ви-

дами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости. Зона предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:

гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

казачьими обществами;

опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;

общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Основные виды разрешенного использования:

- строительство зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;

- строительство дорог;

- строительство линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений);

- строительство нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов;

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основ-

ным:

- ветлечебницы без содержания животных;

- водозаборы;

- резервуары для хранения воды;

- площадки для мусоросборников;

- постройки для содержания животных;

- противопожарные водоемы;

- лесозащитные полосы.

Параметры застройки:

- Коэффициент застройки – не более 60% от площади земельного участка.

- Коэффициент озеленения – не менее 25% от площади земельного участка.

- Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

- Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, СН 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

Примечания:

Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа.

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м.

- Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

4. Зоны рекреационного назначения

Зона объектов спорта, отдыха, туризма

Основные виды разрешенного использования:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- дома-интернаты для престарелых;
- дома ребенка, детские дома-интернаты;
- тренировочные базы, конно-спортивные базы, велотреки;
- спортклубы, яхт-клубы, лодочные станции;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- административные корпуса для обслуживания персонала объектов проживания, отдыха и спорта;
- хозяйственные корпуса;
- предприятия общественного питания;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);
- пляжи;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спасательные станции.
- зеленые насаждения;
- парки, скверы;
- питомники.

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- игровые площадки, площадки для национальных игр;
- спортплощадки;
- предприятия общественного питания;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для мусоросборников;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- объекты инженерного обеспечения.

Параметры использования земельных участков:

- Зеленые насаждения – 65-75 % от общей площади участка.
- Аллеи и дороги – 10-15 % от общей площади участка.
- Площадки – 8-12 % от общей площади участка.
- Сооружения – 5-7 % от общей площади участка.
- Парковки – не более 5%.
- Предельные размеры земельных участков, этажность зданий определяются проектами планировки территории.

5. Зоны по режиму использования территории

Зоны по режиму использования территории представлены во всех остальных зонах межселенной территории. Режим их хозяйственной деятельности и застройки регулируется отдельными нормативно-правовыми документами.

Защитные полосы вдоль дорог

Режим хозяйственной деятельности регулируется «Правилами установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования» от 01 декабря 1998 г. № 1420.

Охранные полосы нефтегазопроводов, кабельных линий, ЛЭП

Режим хозяйственной деятельности регулируется правилами охраны магистральных трубопроводов разработанные ФГУП «Научно-технический центр по безопасности в промышленности Ростехнадзора России» Москва 2004 год Выпуск 14.

Водоохранные зоны

Режим хозяйственной деятельности регулируется Федеральным Законом от 19.11.1995 № 167 «Водный кодекс РФ»

Зона кладбища

Режим хозяйственной деятельности регулируется Санитарными правилами устройства и содержания кладбищ, утвержденных Заместителем Главного государственного санитарного врача СССР от 10.02.1977 г. № 1600-77

Зона залегания полезных ископаемых

Режим хозяйственной деятельности регулируется Законом РФ N 2395-1 «О недрах» от 21 февраля 1992 года.

Сейсмические зоны

Режим хозяйственной деятельности регулируется СНиП II-7-81*, утвержденным Госстроем России 2000 г. «Строительство в сейсмических районах»

Охранная зона природного заповедника, памятников природы, заказников.

Режим хозяйственной деятельности регулируется Лесохозяйственным регламентом лесничества «Государственный природный заповедник «Болоньский», утвержденный Департаментом государственной политики и регулируемый в сфере охране окружающей среды и экологической безопасности Минприроды России от 03.03.2010 г.

Объекты культурного наследия

Режим хозяйственной деятельности регулируется Федеральным законом №73-ФЗ от 24.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия Российской Федерации», а также решением исполнительного комитета Хабаровского края Совета депутатов трудящихся от 14.02.1957 г. №65 «Об охране историко-революционных и археологических памятников края».

В едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации объектов культурного наследия на межселенной территории Амурского муниципального района отсутствуют.

Статья 19. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

- Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

- Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в кото-

рой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

- В случае, если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

- В случае, если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные, от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

- В случае, если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

- В случае, если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории, установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

- В настоящих Правилах застройки отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитные зоны – для промышленных объектов и производств;
- санитарные разрывы или санитарные полосы отчуждения – для линий железнодорожного транспорта;
- водоохранные зоны – для водных объектов;
- зоны санитарной охраны – для источников питьевого водоснабжения;
- зоны, затапливаемые паводком 1% обеспеченности;
- прибрежных защитных полос – для водных объектов.

Законодательная и нормативно-правовая документация, применяемая в проекте Правил землепользования и застройки межселенной территории

1. Федеральный Закон от 29.12.2004 № 190 «Градостроительный кодекс РФ»
2. Земельное законодательство:
 - 2.1 Федеральный Закон от 25.10.2001 № 136 «Земельный кодекс РФ»
 - 2.2 Федеральный Закон «О порядке использования земель сельскохозяйственного пользования»;
 - 2.3 Постановление Правительства РФ от 21.12.2004 № 172 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»
3. Лесное законодательство, регулирующее использование лесов:
 - 3.1 Федеральный Закон от 04.12.2006 № 200 «Лесной кодекс РФ»
 - 3.2 Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 48 «О составе и порядке подготовки документации о переводе земель лесного фонда в земли иных категорий»

3.3 Постановление Правительства РФ от 28.05.2008 № 324 «О договоре аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности»

3.4 Приказ МПР РФ от 17.04.2007 № 99 «Об утверждении правил использования лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линий электропередач, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов.

3.5 Приказ МПР РФ от 24.04.2007 № 109 «Об утверждении порядка использования лесов для выполнения работ по геологическому изучению недр, для разработки месторождений полезных ископаемых»

3.6 Приказ МПР РФ от 22.01.2008 № 13 «Особенности использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, расположенных в водоохраных зонах, лесов, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, ценных лесов, а также лесов, расположенных на особо защитных участках лесов»

4. Лесохозяйственный регламент лесничества «Государственный природный заповедник «Болонский».

5. Федеральный Закон от 19.11.1995 № 167 «Водный кодекс РФ»

6. Правила охраны магистральных трубопроводов, разработанные ФГУП «Научно-технический центр по безопасности в промышленности Гостехнадзора России» Москва 2004 год Выпуск 14

7. Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»

8. Постановление Правительства РФ от 01.12.1998 № 1420 «Об утверждении правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования»

9. Государственный кадастр ООПТ в Дальневосточном федеральном округе по состоянию на 01.01.2008г.

10. Схема территориального планирования Хабаровского края от 2008 года выполненная ФГУП РосНИПИУрбанистики г. Санкт-Петербург.

11. Схема территориального планирования Амурского муниципального района выполненной в 2010 году ФГУП РосНИПИУрбанистики, г. Санкт-Петербург.