

## Продолжение. Начало на 35-й странице.

## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ АРАМИЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Правила землепользования и застройки Арамильского городского округа (далее - Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Свердловской области, Уставом Арамильского городского округа, Генеральным планом развития Арамильского городского округа.

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

## Глава 1. Общие положения

## Статья 1. Основные термины и понятия

Основные термины и понятия, использованные в настоящем нормативном правовом акте:

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

**территориальные зоны** - зоны, для которых настоящими Правилами определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как и то, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**зоны с особыми условиями использования территории** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохраные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, санитарные разрывы, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

**виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в статьях 3-11 раздела 2 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

**основные виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в статьях 3-11 раздела 2 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

**спомогательные виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в статьях 3-11 раздела 2 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

**условно разрешенные виды использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в статьях 3-11 раздела 2 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## Статья 2. Назначение и состав Правил землепользования и застройки Арамильского городского округа

1. Настоящие Правила вводят на территории Арамильского городского округа систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании, в целях создания условий для устойчивого развития городского округа, сохранения окружающей среды; обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по вопросам землепользования и застройки; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства и развития застроенных территорий.

2. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации. Полный перечень нормативных актов, использованных при подготовке Правил, приведен в Приложении 1.

3. Настоящие Правила состоят из преамбулы и 2-х разделов. В состав Правил входят Порядок применения Правил, схемы градостроительного зонирования территории городского округа и градостроительные регламенты.

4. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Арамильского городского округа.

## Статья 3. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Главе Администрации Арамильского городского округа и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. Комиссия формируется на основании постановления Главы Администрации Арамильского городского округа и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утвержденными Главой Администрации Арамильского городского округа.

## 3. Комиссия:

§ обеспечивает рассмотрение проектов предложений о внесении изменений в настоящие Правила, подготовляемых по инициативе органа местного самоуправления Арамильского городского округа, на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;

проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных главой 4 настоящих Правил;

подготавливает Главе Администрации Арамильского городского округа заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений Администрации Арамильского городского округа, касающихся вопросов землепользования и застройки;

организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

4. Председателем Комиссии назначается заместитель главы Администрации Арамильского городского округа.

Заместителем председателя Комиссии назначается начальник отдела архитектуры и градостроительства Администрации Арамильского городского округа.

В состав Комиссии входят специалисты отраслевых (функциональных) органов Администрации Арамильского городского округа:

§ Заведующий юридического отдела Администрации Арамильского городского округа;

§ Архитектор Муниципального учреждения «Арамильская служба заказчика»;

§ Председатель Комитета по управлению муниципальным имуществом Арамильского городского округа.

Секретарем Комиссии является инженер-архитектор Муниципального учреждения «Арамильская служба заказчика».

5. Общая численность Комиссии определяется постановлением Администрации Арамильского городского округа.

6. Кворум Комиссии для принятия решения - не менее двух третей от общего числа членов Комиссии.

7. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

8. При наличии информации о прямой или косвенной финансовой заинтересованности члена Комиссии в решении вопроса, о родственных отношениях члена Комиссии с заявителем по конкретному вопросу, такой член Комиссии решением Комиссии должен быть освобожден от участия в голосовании по соответствующему вопросу.

9. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя, при отсутствии обоих - член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

Итоги каждого заседания оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

10. Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии. Архив ведет секретарь Комиссии.

11. Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки на территории Арамильского городского округа

## Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в порядке, определенном специальным положением.

2. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки утверждается в составе порядка применения Правил землепользования и застройки.

Статья 5. Рассмотрение документов территориального планирования, представляемых на согласование в органы местного самоуправления Арамильского городского округа

1. Документы территориального планирования, представляемые на согласование в органы местного самоуправления Арамильского городского округа федеральными и областными органами государственной власти, а также органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющими общие границы с Невьянским городским округом, рассматриваются в порядке, определенном специальным положением.

2. Положение о рассмотрении документов территориального планирования, представляющее на согласование в органы местного самоуправления Арамильского городского округа, утверждается Думой Арамильского городского округа и, после утверждения, включается в состав порядка применения Правил.

## Статья 6. Подготовка документации по планировке территорий

1. Подготовка документации по планировке территорий осуществляется в порядке, определенном специальным положением.

2. Положение о порядке подготовки документации по планировке территорий утверждается в составе порядка применения Правил.

## Статья 7. Формирование земельных участков

1. Формирование земельных участков на территории Арамильского городского округа осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков) в порядке, установленном Положением о порядке подготовки документации по планировке территории.

2. Формирование земельных участков выполняется в соответствии с требованиями, установленными федеральным законодательством, и включает в себя проведение следующих процедур:

§ осуществление государственного кадастрового учета земельного участка;

§ определение вида разрешенного использования земельного участка;

§ определение технических условий на подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. Осуществление процедуры постановки формируемого земельного участка на государственный кадастровый учет обеспечивает специалист Комитета по управлению муниципальным имуществом Арамильского городского округа (далее - Комитет по имуществу).

4. Разрешенный вид использования земельного участка определяется специалистом Комитета по имуществу на основании утвержденной документации по планировке территории.

5. Определение технических условий на подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение обеспечивает специалист Муниципального учреждения «Арамильская служба заказчика».

## Статья 8. Установление и изменение норм (размеров) предоставления земельных участков

1. Думой Арамильского городского округа устанавливаются и изменяются:

1) предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;

2) максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность (бесплатно) из находящихся в муниципальной собственности земель для целей, предусмотренных подпунктом 1 пункта 1 настоящей статьи для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства.

3. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, определяются на основании законов Свердловской области.

4. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам и юридическим лицам из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для иных целей, не определенных частью 1 настоящей статьи, определяются градостроительными регламентами, утвержденными в составе Правил.

## Статья 9. Приобретения земельных участков для строительства

1. Приобретение земельного участка для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности Арамильского городского округа, или приобретения права на заключение договора аренды такого земельного участка осуществляется, после утверждения генерального плана Арамильского городского округа и принятия Правил землепользования и застройки, исключительно на торги (конкурсы, аукционы), в соответствии с положениями, установленными федеральными законами.

2. Организацию работ по проведению торгов (конкурсов, аукционов) обеспечивает специалист Комитета по имуществу.

## Статья 10. Развитие застроенных территорий

1. Развитие застроенных территорий на территории Арамильского городского округа осуществляется в порядке и в соответствии с требованиями федеральных законов.

2. Решение о развитии застроенных территорий принимает Глава Арамильского городского округа.

3. Органом, уполномоченным на осуществление процедур, связанных с подготовкой и принятием решения, указанного в пункте 2 настоящей статьи, является отдел архитектуры и градостроительства Администрации Арамильского городского округа.

## Статья 11. Комплексное освоение территорий

1. Комплексное освоение территорий в Арамильском городском округе осуществляется в порядке и в соответствии с требованиями федеральных законов.

2. Решение о комплексном освоении территории принимает Глава администрации Арамильского городского округа.

3. Органом, уполномоченным на осуществление процедур, связанных с подготовкой и принятием решения, указанного в пункте 2 настоящей статьи, является отдел архитектуры и градостроительства Администрации Арамильского городского округа.

## Статья 12. Установление видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и их изменение физическими и юридическими лицами

1. Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются решением Главы Арамильского городского округа при предоставлении земельного участка.

2. Вид разрешенного использования объекта капитального стро