

Приложение 1  
к Решению  
Думы Арамилевского городского округа  
от ..... 2012 г. N .....

## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ АРАМИЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Правила землепользования и застройки Арамилевского городского округа (далее – Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным 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 Арамилевского городского округа, Генеральным планом развития Арамилевского 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 всего, 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 территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные 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;

**вспомогательные 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 допустимы только в качестве дополнительных видов 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 Арамилевского городского округа

1. Настоящие Правила вводят на территории Арамилевского 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 само-

управления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Арамилевского 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 Арамилевского городского округа и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

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

#### 3. Комиссия:

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

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

§ подготавливает Главе Администрации Арамилевского городского округа заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений Администрации Арамилевского 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 Арамилевского городского округа.

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

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

§ Заведующий юридического отдела Администрации Арамилевского городского округа;

§ Архитектор Муниципального учреждения «Арамилевская служба заказчика»;

§ Председатель Комитета по управлению муниципальной собственностью Арамилевского городского округа.

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

5. Общая численность Комиссии определяется постановлением Администрации Арамилевского 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.

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.

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.

#### 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 Арамилевского городского округа

1. Документ территориального планирования, представляемый на согласование в органы местного самоуправления Арамилевского 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, представляемое на согласование в органы местного самоуправления Арамилевского городского округа, утверждается Думой Арамилевского 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 Арамилевского городского округа осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории (проект планировки, проект 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.

3. Осуществление процедуры постановки формируемого земельного участка на государственный кадастровый учет обеспечивает специалист Комитета по управлению муниципальным имуществом Арамилевского 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 такое подключение обеспечивает специалист Муниципального учреждения «Арамилевская служба заказчика».

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

1. Думой Арамилевского 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;

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

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

3. 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 Арамилевского городского округа, или приобретения права на заключение договора аренды такого земельного участка осуществляется, после утверждения генерального плана Арамилевского городского округа и принятия Правил землепользования и застройки, исключительно на торгах (конкурсах, аукционах), 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 Арамилевского городского округа осуществляется в порядке и в соответствии с требованиями федеральных законов.

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

#### Статья 11. Комплексное освоение территорий

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

2. Решение о комплексном освоении территорий принимает Глава администрации Арамилевского 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 Арамилевского 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 Арамилевского городского округа при предоставлении земельного участка.

2. Вид разрешенного использования объекта капитального строительства определяется видом разрешенного использования земельного участка.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в порядке, установленном специальным положением.

4. Положение о порядке изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами утверждается в составе порядка применения Правил землепользования и застройки.

#### Статья 13. Установление публичных сервитутов

1. Публичные сервитуты устанавливаются решением Главы Арамилевского городского округа в соответствии с положениями, установленными федеральными законами.

2. Подготовку документации, необходимой для принятия решения об установлении публичных сервитутов, обеспечивает отдел архитектуры и градостроительства Администрации Арамилевского городского округа и Комитет по имуществу.

#### Статья 14. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Арамилевского городского округа

1. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Арамилевского городского округа (далее – резервирование земельных участков) осуществляется на основании решения Главы Арамилевского городского округа в порядке и в соответствии с требованиями, установленными федеральными законами.

2. Решение о резервировании земельных участков может быть принято только для размещения объектов капитального строительства местного значения, предусмотренных

генеральным планом Арамилевского городского округа в отношении сформированных и стоящих на кадастровом учете земельных участков.

3. Земельные участки, зарезервированные для муниципальных нужд, предоставляются в собственность не подлежат.

4. Земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц и зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства, расположенные на указанных земельных участках, подлежат изъятию (в том числе путем выкупа) в соответствии с требованиями, установленными федеральными законами.

5. Подготовку документации по резервированию земельных участков осуществляет Комитет по имуществу.

#### Статья 15. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд Арамилевского городского округа

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд Арамилевского городского округа (далее – изъятие земельных участков) осуществляется на основании решения Главы Арамилевского городского округа в порядке и в соответствии с требованиями, установленными федеральными законами.

2. Решение об изъятии земельных участков может быть принято только для размещения объектов капитального строительства местного значения, предусмотренных утвержденным генеральным планом Арамилевского городского округа, или документацией по планировке территории.

3. Подготовку документации по изъятию земельных участков осуществляет Комитет по имуществу.

#### Статья 16. Выдача разрешений на строительство и на реконструкцию объектов капитального строительства

1. Выдача разрешений на строительство и на реконструкцию объектов капитального строительства осуществляется органами местного самоуправления Арамилевского городского округа в пределах компетенции и в соответствии с положениями, установленными федеральным законом.

2. Органом, обеспечивающим выполнение процедур, связанных с выдачей разрешения на строительство и на реконструкцию объектов капитального строительства, является отдел архитектуры и градостроительства Администрации Арамилевского городского округа, который осуществляет:

§ прием заявлений о выдаче разрешения на строительство и на реконструкцию и документации, предоставляемой вместе с такими заявлениями в соответствии с федеральным законом;

§ проверку документации, указанной в подпункте 1 настоящего пункта;

§ выдачу разрешений на строительство либо отказа в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа;

§ прием и регистрацию материалов и документов, определенных федеральным законом и представляемых в орган местного самоуправления застройщиком, получившим разрешение на строительство.

#### 3. Отдел архитектуры и градостроительства Администрации

Арамилевского городского округа обеспечивает также ведение

и хранение архива заявлений, документов и материа-

лов, указанных в пункте 2 настоящей статьи.

#### Статья 17. Особенности действий в случаях, когда не требуется получение разрешения на строительство и изменение объектов недвижимости, на возведение и изменение временных зданий и сооружений

1. случаями, когда не требуется получение разрешения на строительство и изменение объектов недвижимости, на возведение и изменение временных зданий и сооружений, являются:

§ строительство и изменение гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

§ возведение и изменение объектов на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

§ возведение и изменение объектов вспомогательного использования;

§ возведение и изменение киосков, навесов и т.п. временных объектов;

§ изменение объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц, не приводят к превышению предельных параметров разрешенного строительства, установленных градостроительным регламентом; не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций зданий или сооружений, не приводят к нарушениям требований технических регламентов.

2. Лица, осуществляющие действия, перечисленные в пункте 1 настоящей статьи, несут, в соответствии с федеральным законодательством, ответственность за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий.

В целях предупреждения возникновения таких последствий, указанные лица вправе, до начала своих действий, обратиться в орган местного самоуправления за получением заключения о необходимости оформления разрешения на строительство (реконструкцию) или об отсутствии необходимости оформления разрешения на строительство (реконструкцию).

3. Органом, уполномоченным на выдачу заключений, указанных в пункте 2 настоящей статьи, является отдел архитектуры и градостроительства Администрации Арамилевского городского округа.

#### Статья 18. Выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию

1. Выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию осуществляется органами местного самоуправления Арамилевского городского округа в пределах компетенции и в соответствии с положениями, установленными федеральным законом.

2. Органом, обеспечивающим выполнение процедур, связанных с выдачей разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, является отдел архитектуры и градостроительства Администрации Арамилевского городского округа, который осуществляет: