

сетям инженерно-технического обеспечения, а именно к сетям электро- газо-, водо-, теплоснабжения, водоотведения, связи, всегда являются разрешенным видом использования земельного участка при условии соответствия техническим регламентам, а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, а именно: строительным, противопожарным, санитарно-гигиеническим нормам и правилам, законодательству по охране окружающей среды и объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

10. 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. Виды разрешенного использования таких земельных участков или объектов капитального строительства до приведения в соответствие с градостроительным регламентом определяются в соответствии с их фактическим использованием с учетом положений Классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

11. Градостроительные регламенты, установленные применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в границах зон с особыми условиями использования территорий, применяются с учетом ограничений, установленных законодательством для указанных зон.

12. 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.

13. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Границы указанных зон и территорий могут отображаться на отдельных картах.

14. Изменение установленных уполномоченными органами границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, границ территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, границ зон с особыми условиями использования территорий осуществляется установившим такие границы уполномоченным органом, после чего в настоящих Правилах отображаются изменения.

15. В градостроительном регламенте территориальной зоны указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, в случае если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. Такие показатели рассчитываются в пределах территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

16. Обслуживание автотранспорта (парковки), коммунальное обслуживание, земельные участки (территории) общего пользования допустимы во всех территориальных зонах в качестве вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка.

17. Виды использования, не предусмотренные градостроительными регламентами, являются запрещенными.

ГЛАВА 2. Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования землепользования и застройки

Статья 8. Полномочия Думы Арамильского городского округа в области регулирования землепользования и застройки

К полномочиям Думы Арамильского городского округа в области регулирования землепользования и застройки относятся:

- утверждение правил землепользования и застройки территории городского округа, в том числе внесение изменений в них, по представлению Главы Арамильского городского округа;
- иные полномочия в соответствии с федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами Свердловской области, Уставом Арамильского городского округа, Правилами землепользования и застройки, иными муниципальными правовыми актами.

Статья 9. Полномочия Главы Арамильского городского округа

К полномочиям Главы Арамильского городского округа в области регулирования землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о проведении общественных обсуждений по проекту правил землепользования и застройки и проекту внесения в них изменений;
- принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки территории городского округа, а также решения о подготовке предложений о внесении в правила землепользования и застройки территории городского округа изменений;
- согласование документации по планировке территории в случаях, предусмотренных частью 12.7 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- утверждение состава и порядка деятельности Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории городского округа;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
- иные полномочия, определенные федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами Свердловской области, Уставом Арамильского городского округа, Правилами землепользования и застройки, иными муниципальными правовыми актами.

Статья 10. Полномочия Администрации Арамильского городского округа в области регулирования землепользования и застройки

К полномочиям Администрации Арамильского городского округа в области регулирования землепользования и застройки относятся:

- проверка проекта правил землепользования и застройки, проверка проекта, предусматривающего внесение изменений в Правила землепользования и застройки, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану развития городского округа – Арамильского городского округа, схеме территориального планирования Свердловской области, схемам территориального планирования Российской Федерации;
- резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков, расположенных в границах Арамильского городского округа для муниципальных нужд;
- принятие в пределах своей компетенции мер, направленных на принудительное прекращение прав на земельные участки;
- организация и проведение общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки;
- ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории Арамильского городского округа;
- принятие решений о подготовке документации по планировке территории;
- обеспечение подготовки документации по планировке территории;
- выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в случаях, установленных законодательством о градостроительной деятельности;
- выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию в случаях, установленных законодательством о градостроительной деятельности;
- принятие решений о развитии застроенных территорий, заключение договоров о развитии застроенных территорий;
- принятие решений о комплексном развитии территорий по инициативе органа местного самоуправления, заключение договоров о комплексном развитии территорий;
- принятие решения о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории, определение начальной цены предмета аукциона, суммы задатка и существенных условий такого договора;
- определение порядка идентификации участников общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки;
- иные полномочия в области землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации и Свердловской области, Уставом Арамильского городского округа, Правилами землепользования и застройки, иными муниципальными правовыми актами.

ГЛАВА 3. Общие положения о регулировании органами местного самоуправления землепользования и застройки территории Арамильского городского округа

Статья 11. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки территории Арамильского городского округа, установленного Правилами

1. Порядок землепользования и застройки территории Арамильского городского округа, установленного настоящими Правилами, распространяется на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

- 1) при проведении внутреннего ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;
 - 2) проведения внутреннего переустройства и (или) перепланировки помещений;
 - 3) замены внутреннего инженерного и технологического оборудования.
- Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядком, установленным органами местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки территории Арамильского городского округа обеспечивается органами местного самоуправления:
 - 1) при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - 2) при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;
 - 3) при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
 - 4) при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
 - 5) при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории Арамильского городского округа;
 - 6) при проверке, подготовленной на основании решения органов местного самоуправления документации по планировке территории в Арамильском городском округе на соответствие установленным законодательством требованиям;
 - 7) при утверждении документации по планировке территории в Арамильском городском округе, разработанной по решению органов местного самоуправления;
 - 8) при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;
 - 9) при установлении публичных сервитутов;
 - 10) при оформлении изменения вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства.

Статья 12. Землепользование и застройка земельных участков на территории Арамильского городского округа, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Землепользование и застройка земельных участков на территории Арамильского городского округа, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования данных объектов.

2. Разрешенным использованием для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

- видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, местными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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, но с обязательным направлением уведомления в орган местного самоуправления об изменении вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства.

5. Для установления условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения.

6. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения.

Виды использования, не предусмотренные градостроительными регламентами, являются запрещенными.

7. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

8. На территории земельного участка суммарная площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основного и условно-разрешенного использования.

9. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 2 настоящей статьи. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, являются приоритетными.

10. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования Арамильского городского округа.

11. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или реоформирования переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

Статья 13. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1. Объекты капитального строительства, земельные участки, сформированные на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон;
 - существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
 - существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствующим предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установленным для соответствующей территориальной зоны;
 - расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства объекты требуют установления санитарно-защитных зон, охранных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.
2. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
3. Реконструкция указанных в пункте 2 настоящей статьи 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.