

Статья 18. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 18.1. Проектирование объектов капитального строительства

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

2. До разработки проектной документации в целях получения решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта физическими и (или) юридическими лицами разрабатывается эскизный проект.

3. Получения решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с административными регламентами предоставления муниципальной услуги.

4. Эскизный проект, согласованный Отделом архитектуры и градостроительства Администрации Арамильского городского округа, обязателен для учета при проектировании.

5. На территорию города или его часть в целях раскрытия архитектурно-градостроительного облика города могут разрабатываться архитектурно-художественные концепции.

6. Архитектурно-художественные концепции могут содержать требования по комплексному оформлению объекта (цветосветовое решение, размещение средств наружной рекламы и информации, дополнительного оборудования, элементов фасада), а также по планировочному развитию земельного участка.

7. Архитектурно-художественные концепции, согласованные Отделом архитектуры и градостроительства Администрации Арамильского городского округа, обязательны для учета при проектировании.

8. Реализация утвержденных архитектурно-художественных концепций осуществляется на основании разрешений (согласований), полученных в порядке, установленном административными регламентами и иными муниципальными правовыми актами.

9. Благоустройство территории в границах принадлежащего застройщику земельного участка должно быть увязано с благоустройством прилегающей территорией и кварталом.

Статья 18.2. Осуществление строительства, реконструкции и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории Арамильского городского округа осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, законодательством Свердловской области и принятыми в соответствии с ними правовыми актами Арамильского городского округа, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории округа.

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляются на основании разрешения на строительство.

3. Разрешение на строительство выдается Отделом архитектуры и градостроительства Администрации Арамильского городского округа, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в Администрацию Арамильского городского округа заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются документы, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и соответствующим муниципальным услуге административным регламентом.

6. Построенные и (или) реконструированные объекты капитального строительства вводятся в эксплуатацию только при установлении размеров и границ земельных участков, необходимых для их эксплуатации, и благоустройстве таких объектов.

Статья 18.3. Эксплуатация и содержание объектов капитального строительства

1. Юридические или физические лица в собственности, хозяйственном ведении, оперативном управлении, обслуживании или аренде которых находятся объекты недвижимости, обязаны обеспечивать содержание зданий, сооружений, их частей и внешнего благоустройства (в том числе элементов благоустройства территории, открытых стоянок для временного и постоянного хранения легковых автомобилей, малых архитектурных форм, площадок для сбора твердых бытовых отходов и иных площадок).

2. Отделка фасадов, благоустройство территории вблизи строящихся объектов недвижимости производится на основании эскизных проектов, паспорта фасадов, согласованных в Отделе архитектуры и градостроительства Администрации Арамильского городского округа.

3. Запрещается самовольное осуществление реконструкции, изменение архитектурного облика много квартирных домов, общественных зданий, торговых объектов, объектов, предназначенных для обслуживания населения, объектов массового посещения людей (управление архитектурных деталей, проработка и заделка промоев, окрашивание и отделка фасадов и цоколей зданий, устройство дополнительных входов, козырьков, размещение реклам, вывесок и т.д.), обустройство автостоянок, тротуаров.

4. Внешний вид фасадов здания, строения, сооружения должен соответствовать согласованному в установленном порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, информация о котором содержится в паспорте фасадов и (или) эскизном проекте.

5. Запрещается самовольное переоборудование фасадов зданий и его конструктивных элементов (за исключением индивидуальных жилых домов) без согласования с Отделом архитектуры и градостроительства Администрации Арамильского городского округа.

6. Размещение вывесок является изменением фасада здания. Все вывески, размещаемые на территории Арамильского городского округа, согласовываются с Отделом архитектуры и градостроительства Администрации Арамильского городского округа в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги.

ГЛАВА 4. Подготовка документации по планировке территорий в границах Арамильского городского округа

Статья 19. Назначение и виды документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории в границах Арамильского городского округа осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

Статья 20. Подготовка документации по планировке территории

1. 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 следующих случаев:

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

2) установления, изменения или отмены красных линий;

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

4) планируемого размещения объекта капитального строительства 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 требуется предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервиситутов);

5) строительства (реконструкции) 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 сервиситутов).

Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства (реконструкции) линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

В случаях, указанных в подпунктах 1 – 5 настоящего пункта, подготовка документации по планировке территории является обязательной.

2. В отношении территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории.

3. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Статья 21. Общие требования к документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных Правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных Генеральным планом развития городского округа – Арамильского городского округа функциональных зон.

2. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территорий учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территорий в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требование к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется с учетом Стратегии пространственного развития города Арамильского городского округа и на основании документов территориального планирования Российской Федерации и Свердловской области, Генерального плана развития Арамильского городского округа, Правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования Арамильского городского округа, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территории.

Статья 22. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории (далее – решение о подготовке документации) принимается Администрацией Арамильского городского округа по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, за исключением случаев, когда в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации такие решения принимаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или уполномоченным органом исполнительной власти Свердловской области.

В случае подготовки документации по планировке территории лицами, указанными в пункте 2 настоящей статьи, принятие Администрацией Арамильского городского округа решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

2. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях реконструкции указанных объектов;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

3. Решение о подготовке документации оформляется правовым актом Арамильского городского округа и подлежит опубликованию в официальном печатном издании, определенном для опубликования правовых актов Арамильского городского округа и иной официальной информации, и размещению на официальном сайте Арамильского городского округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение 3 дней со дня принятия такого решения.

4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории в порядке, установленном решением о подготовке документации.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется Администрацией Арамильского городского округа самостоятельно, муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями либо привлекаемыми ими на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет собственных средств.

6. Заинтересованные лица, указанные в пункте 2 настоящей статьи, самостоятельно осуществляют подготовку документации по планировке территории и направляют ее для утверждения в Администрацию Арамильского городского округа.

7. Администрация Арамильского городского округа осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным пунктом 4 статьи 17 Правил землепользования и застройки.

8. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается Главой Арамильского городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях, проводимых в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Арамильского городского округа, Правилами землепользования и застройки.

9. Глава Арамильского городского округа с учетом протокола общественных обсуждений по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку.

10. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в пункте 2 настоящей статьи, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в пункте 4 статьи 17 Правил землепользования и застройки. В иных случаях отклонение представленной документации по планировке территории не допускается.

11. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в официальном печатном издании, определенном для опубликования правовых актов Арамильского городского округа и иной официальной информации, и размещению на официальном сайте Арамильского городского округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение 7 дней со дня утверждения указанной документации.

12. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем корректировки и дальнейшего утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае внесение изменений в документацию по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

ГЛАВА 5. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 23. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

- несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану развития Арамильского городского округа, возникшее в результате внесения в такой план изменений;

- поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении допущенных в Правилах землепользования и застройки нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на пригородной территории;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

- иные случаи, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

<h3