



**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ АРАМИЛЬСКОГО
ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Екатеринбург
2021 г

Состав проекта

Наименование документа	Количество листов
Пояснительная записка	10
Карта градостроительного зонирования Арамильского городского округа	1
Карта зон с особыми условиями использования территории Арамильского городского округа	1

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	4
1. Общие сведения	5
2. Информация о решениях, утвержденных действующими документами градостроительного зонирования Арамильского городского округа	5
3. Предложения по внесению изменений в графические материалы карт градостроительного зонирования территории Арамильского городского округа	6

Введение

Предложения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки Арамильского городского округа (далее – Предложения) подготовлены ООО «Региональные геоинформационные системы» на основании Постановления Главы Арамильского городского округа от 24.08.2021 г. № 467 «О подготовке предложений о внесении изменений в Генеральный план Арамильского городского округа и подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Арамильского городского округа» и в соответствии с договором от 06.08.2021 г. № 0862300024421000019, заключенным с Администрацией Арамильского городского округа.

Основные нормативные правовые акты, использованные при подготовке проекта планировки:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Водный кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ «О порядке перевода земель и земельных участков из одной категории в другую».
5. Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
6. Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
7. Федеральный закон от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
8. Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
9. Федеральный закон от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».
10. Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
11. Приказ Минстроя России от 25.04.2017 г. №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории».
12. Распоряжение Правительства Свердловской области от 26.12.2011 г. № 2360-РП «О соблюдении требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории Свердловской области».
13. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений, иных объектов».
14. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу.

15. СП 42.13330.2016. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

1. Общие сведения

Арамильский городской округ расположен на юге Свердловской области, в 22,4 км к юго-востоку от областного центра – г. Екатеринбурга и 25 км к северу от г. Сысерть.

Арамильский городской округ граничит:

- на юге и западе с Сысертским городским округом,
- на северо-востоке – с Белоярским городским округом,
- на севере – с муниципальным образованием «город Екатеринбург».

2. Информация о решениях, утвержденных действующими документами градостроительного зонирования Арамильского городского округа

2.1. В отношении территории утверждены карты градостроительного зонирования территории Арамильского городского округа в составе 20-ти территориальных зон, для которых установлены градостроительные регламенты:

- Зона ЖТ-1 «Зона размещения жилой застройки усадебного типа»;
- Зона ЖТ-2 «Зона размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки»;
- Зона ЖТ-3 «Зона размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки»;
- Зона ЖТ-4 «Зона размещения многоэтажной многоквартирной жилой застройки»;
- Зона О-1 «Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения»;
- Зона О-2 «Зона размещения объектов здравоохранения»;
- Зона О-3 «Зона размещения объектов спортивного назначения»;
- Зона О-4 «Зона размещения учебно-образовательных учреждений»;
- Зона П «Зона размещения производственных объектов»;
- Зона И «Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры»;
- Зона Т-1 «Зона размещения объектов автомобильного транспорта»;
- Зона Т-2 «Зона размещения объектов железнодорожного транспорта»;
- Зона Т-3 «Зона хранения индивидуального транспорта»;
- Зона Т-4 «Зона размещения объектов транспортного обслуживания»;
- Зона Р-1 «Зона отдыха общего пользования»;
- Зона Р-2 «Зона размещения объектов рекреационного и туристического назначения»;
- Зона Р-3 «Зона размещения городских лесов»;
- Зона Р-4 «Зона ландшафтных территорий»;
- Зона СХ «Зона размещения садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан»;
- Зона С «Зона кладбищ».

Территориальные зоны поставлены на кадастровый учет.

2.2. В границах проектирования выделены территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, в том числе:

- ЗВФ «Земли, покрытые поверхностными водами»;
- ЗЛФ «Земли лесного фонда»;
- ЗАП «Земли запаса»;
- СУ «Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения»;
- ООПТ «Особо охраняемые природные территории»;
- ИК «Границы территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия или являющихся выявленными объектами культурного наследия»;
- ЗОП «Территории общего пользования, предназначенные для размещения линейных объектов, остановочных пунктов, временных торговых объектов, площадей, береговые полосы».

3. Предложения по внесению изменений в графические материалы карт градостроительного зонирования территории Арамильского городского округа

3.1. Настоящими предложениями предусмотрено внесение изменений в Карту градостроительного зонирования Арамильского городского округа и в Карту зон с особыми условиями использования территории Арамильского городского округа.

3.2. Настоящими предложениями предусмотрено внесение следующих изменений:

№ п/п	Перечень территориальных зон	Перечень изменений	Перечень земельных участков, уточнивших свои границы/конфигурацию и площадь	Основание для внесения изменений
г. Арамиль				
1	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Изменение конфигурации ЗУ, уточнивших свои границы и площадь	66:33:0101001:1222, 66:33:0101001:1073, 66:25:0202003:495, территория, примыкающая к ЗУ с К№ 66:25:0202003:495, 66:33:0101003:31; территория, примыкающая с юга к ЗУ с К№№ 66:33:0101003:1420 и 66:33:0101003:1449, 66:33:0101008:18, 66:33:0101009:2444, 66:33:0101009:244; 66:33:0101003:170; территория, примыкающая с запада к ЗУ с К№ 66:33:0101007:1972; территория, примыкающая с северо-востока к ЗУ с К№ 66:33:0101008:120, 66:33:0101008:1871, 66:33:0101008:557, 66:33:0101009:252,	Предложения Администрации Арамильского ГО

№ п/п	Перечень территориальных зон	Перечень изменений	Перечень земельных участков, уточнивших свои границы/конфигурацию и площадь	Основание для внесения изменений
			территория, примыкающая с северо-востока к ЗУ с К№ 66:33:0101002:1901, территория между ЗУ с К№ 66:33:0101002:571 и ЗУ с К№№ 66:33:0101002:315 и 66:33:0101002:191 (для выделения проезда), территория между ЗУ с К№№ 66:33:0101002:2616, 66:33:0101002:2558, 66:33:0101002:2615 и ЗУ с К№№ 66:33:0101002:602, 66:33:0101002:603, 66:33:0101002:660 (для выделения проезда), 66:33:0101002:181; 66:33:0101001:144	
2	Зона размещения производственных объектов (П)		66:25:0202003:495, территория, примыкающая к ЗУ с К№ 66:25:0202003:508	Предложения Администрации Арамилевского ГО
3	Зона ландшафтных территорий (Р-4)		66:25:0202003:1; 66:33:0101010:195	Приведение ЗУ в соответствие с данными ЕГРН
4	Зона размещения среднетажной многоквартирной жилой застройки (ЖТ-3)		66:33:0101001:1073, территория, примыкающая с северо-востока к ЗУ с К№ 66:33:0101008:120, 66:33:0101008:1871, территория, примыкающая с востока к ЗУ с К№ 66:33:0101002:705	Предложения Администрации Арамилевского ГО
5	Зона размещения объектов общественно-делового назначения (О-1)		Территория, примыкающая с севера к ЗУ с К№ 66:33:0101003:2046 , территория, примыкающая с северо-востока к ЗУ с К№ 66:33:0101009:65, 66:33:0101002:181	Предложения Администрации Арамилевского ГО
6	Зона размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки (ЖТ-2)		66:25:0202003:150	Предложения Администрации Арамилевского ГО
7	Зона размещения городских лесов (Р-3)		Территория, примыкающая с запада к ЗУ с К№ 66:33:0101007:1642	Предложения Администрации Арамилевского ГО
			66:00:0000000:1677	Предложения Администрации Арамилевского ГО

№ п/п	Перечень территориальных зон	Перечень изменений	Перечень земельных участков, уточнивших свои границы/конфигурацию и площадь	Основание для внесения изменений
8	Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения (О-1)	Включение территории в зону	Территория между ЗУ с К№№ 66:33:0101009:169, 66:33:0101009:168, 66:33:0101009:170 и ЗУ с К№№ 66:33:0101009:4489, 66:33:0101009:394	Предложения Администрации Арамильского ГО
9	Зона ландшафтных территорий (Р-4)			
10	Зона размещения многоэтажной многоквартирной жилой застройки (ЖТ-4)			
11	Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения (О-1)	Включение территории в зону	66:33:0101008:325	Предложения Администрации Арамильского ГО
12	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Исключение территории из зоны		
13	Территории общего пользования (ЗОП)	Включение территории в зону	Территория, примыкающая с востока к ЗУ с К№ 66:33:0101007:120	Предложения Администрации Арамильского ГО
14	Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения (О-1)	Исключение территории из зоны		
15	Зона размещения городских лесов (Р-3)	Включение территории в зону	66:33:0101002:3848	Предложения Администрации Арамильского ГО
16	Зона отдыха общего пользования (Р-1)	Исключение территории из зоны		
17	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Включение территории в зону	66:33:0101002:705	Предложения Администрации Арамильского ГО
18	Зона размещения объектов рекреационного и туристического назначения (Р-2)	Исключение территории из зоны		
19	Зона размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (ЖТ-3)	Включение территории в зону	66:33:0101002:487, 66:33:0101005:385	Предложения Администрации Арамильского ГО

№ п/п	Перечень территориальных зон	Перечень изменений	Перечень земельных участков, уточнивших свои границы/конфигурацию и площадь	Основание для внесения изменений
20	Зона размещения многоэтажной многоквартирной жилой застройки (ЖТ-4)	Исключение территории из зоны		
21	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры (И)	Включение территории в границы населенного пункта	66:33:0101012:563	Предложения Администрации Арамильского ГО
22	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)		66:33:0101012:2203	Предложения Администрации Арамильского ГО
23	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Изменение конфигурации ЗУ, уточнивших свои границы и площадь	66:33:0101001:258, 66:33:0101007:383, 66:33:0101007:328, 66:33:0101005:329	Приведение ЗУ в соответствие с данными ЕГРН
24	Зона ландшафтных территорий (Р-4)		66:33:0101005:1952	Приведение ЗУ в соответствие с данными ЕГРН
25	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры (И)	Изменение конфигурации ЗУ, уточнивших свои границы и площадь	66:33:0101007:383	Приведение ЗУ в соответствие с данными ЕГРН
26	Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения (О-1)	Включение территории в зону	66:33:0101002:721	Предложения Администрации Арамильского ГО
27	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Исключение территории из зоны		
28	Зона размещения производственных объектов (П)	Включение территории в зону	Территория, примыкающая с запада к ЗУ с К№ 66:33:0101010:1319, с востока к ЗУ с К№ 66:33:0101010:1421, 66:33:0101010:1422, 66:33:0101010:375	Предложения Администрации Арамильского ГО
29	Зона ландшафтных территорий (Р-4)	Исключение территории из зоны		
30	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры (И)	Включение территории в зону	Территория под размещение КНС «Теплое поле» площадью 180 м ² , расположенная в 50 м к ЮЗ от ЗУ с К№ 66:33:0101012:1233	Предложения Администрации Арамильского ГО
31	Зона ландшафтных территорий (Р-4)	Исключение территории из зоны		
32	Территории общего пользования (ЗОП)	Включение территории в зону	ЗУ с К№ 66:33:0101004:443, 66:33:0101004:1286, 66:33:0101007:515	Исправление технической ошибки

№ п/п	Перечень территориальных зон	Перечень изменений	Перечень земельных участков, уточнивших свои границы/конфигурацию и площадь	Основание для внесения изменений
33	Зона ландшафтных территорий (Р-4)	Исключение территории из зоны		
п. Арамиль				
34	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Изменение конфигурации ЗУ, уточнивших свои границы и площадь	66:33:0201001:212, 66:33:0201001:1487, 66:33:0201001:101	Предложения Администрации Арамильского ГО
			66:33:0201001:34, 66:33:0201001:163, 66:33:0201001:1433	Приведение ЗУ в соответствие с данными ЕГРН
35	Территории общего пользования (ЗОП)	Включение территории в зону	66:33:0201001:400	Предложения Администрации Арамильского ГО
36	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Исключение территории из зоны		
37	Территории общего пользования (ЗОП)	Включение территории в зону	Территория южнее ЗУ с К№ 66:33:0201001:125	Предложения Администрации Арамильского ГО
38	Зона ландшафтных территорий (Р-4)	Исключение территории из зоны		
39	Зона размещения городских лесов (Р-3)	Уменьшение зоны	Территория между п. Арамиль и п. Светлый, южнее Ж/д	Предложения Администрации Арамильского ГО
п. Светлый				
40	Зона размещения городских лесов (Р-3)	Уменьшение зоны	Территория в районе КНС (ЗУ с К№ 66:33:0401001:816)	Предложения Администрации Арамильского ГО
41	Зона размещения производственных объектов (П)	Увеличение зоны до железной дороги	Район ЗУ с К№ 66:33:0401001:1499	Предложения Администрации Арамильского ГО
Территории, расположенные вне границ населенных пунктов				
42	Зона размещения садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (СХ)	Включение территории в зону	66:33:0101012:567, 66:33:0101012:568	Предложения Администрации Арамильского ГО
43	Зона ландшафтных территорий (Р-4)	Исключение территории из зоны		

3.3. Настоящими предложениями учтены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

– приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово), установленная Приказом Федерального агентства воздушного транспорта Минтранса РФ (Росавиации) от 03.12.2021 г. № 928-П;

– граница выявленного объекта культурного наследия, утвержденная Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 26.11.2021 г. №437 «Об утверждении границ территории выявленного объекта археологического наследия «Поселение Полетаевка I», расположенного по адресу (местонахождение): Свердловская область, г. Арамилль, и установлении режима использования данной территории»;

– границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос Арамилльского и Бобровского водохранилищ, а также рек Арамилка и Бобровка, поставленные на учет в ЕГРН.

3.4. В составе настоящих предложений подготовлены графические материалы, содержащие «Карту градостроительного зонирования Арамилльского городского округа» и «Карту зон с особыми условиями использования территории Арамилльского городского округа» с 2 приложениями в редакции, предлагаемой к утверждению.

3.5. Настоящими предложениями предусмотрено внесение изменений в градостроительные регламенты Арамилльского городского округа, а именно:

– часть 5 пункта 3 статьи 14 представить в следующей редакции: «аэродром «Кольцово» и «Арамилль» – Воздушным кодексом Российской Федерации, приказом Министра обороны Российской Федерации от 02.11.2006 г. № 455 ДСП «Об утверждении федеральных авиационных правил «Нормы годности к эксплуатации аэродромов государственной авиации»» (для аэродрома «Арамилль»), Приказом Федерального агентства воздушного транспорта Минтранса РФ (Росавиации) от 03.12.2021 г. № 928-П «Об установлении приаэродромной территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово)».