

Российская Федерация

Решение

Думы Арамильского городского округа

от _____ 2025 года № _____

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Арамильского городского округа, утвержденные Решением Думы Арамильского городского округа от 28.02.2013 № 17/1

В соответствии со статьями 33, 40.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, **статьей** Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 года № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства», Областным законом от 10 марта 1999 года № 4-ОЗ «О правовых актах в Свердловской области», протокола о результатах общественных обсуждений от 29 мая 2025 года и заключения о проведении общественных обсуждений от 29 мая 2025 года, протокола о результатах общественных обсуждений от 01 сентября 2025 года и заключения о проведении общественных обсуждений от 02 сентября 2025 года, в целях устойчивого развития территории Арамильского городского округа, социальных инфраструктур и соблюдения интересов граждан и их объединений, Дума Арамильского городского округа

РЕШИЛА:

1. Внести в Правила землепользования и застройки Арамильского городского округа, утвержденные Решением Думы Арамильского городского округа от 28.02.2013 № 17/1, следующие изменения:

1.1 Главу 3 Части I дополнить статьей 18.3 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства», следующего содержания:

«1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства включают в себя:

1) требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства;

2) требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства;

3) требования к цветовым решениям объектов капитального строительства;

4) требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства;

5) требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства;

б) требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 29.05.2023 № 857.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства распространяются на территории жилых зон ЖТ-2, ЖТ-3, ЖТ-4, общественно-деловых зон О-1, О-2, О-3, О-4 и промышленной зоны П.

2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

1) учет существующей и (или) перспективной застройки при определении местоположения объектов капитального строительства и отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (в том числе установленных проектом планировки и межевания территории);

2) местоположение объектов капитального строительства определяется с учетом соблюдения нормативных требований, влияющих на объемно-пространственное решение застройки:

- продолжительности инсоляции существующей и планируемой жилой застройки;

- непросматриваемости жилых помещений из окна в окно (бытовых разрывов);

- противопожарной безопасности (противопожарных разрывов);

3) размещение высотных доминантных объектов допускается в целях обогащения силуэта застройки, при условии обоснования градостроительной целесообразности такого решения.

3. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

1) создание архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства осуществлять посредством гармоничного сочетания планируемой и окружающей застройки;

2) внешний вид и композиционное расположение архитектурных и декоративных элементов фасада должны исключить формирование объектов капитального строительства однообразно повторяющимися деталями фасада;

3) устройство выступающих тамбуров входных групп на фасадах, ориентированных на общественное пространство (на красную линию), не допускается. Входные группы (одного или нескольких) объектов общественного назначения, расположенных во встроенно-пристроенных помещениях первого этажа многоквартирного жилого дома, должны составлять единый комплекс с

витринами, дополнительными элементами фасада (одинаковая ширина, материал изготовления, цветовое решение);

4) минимальная высота нежилых помещений первого этажа (от уровня пола до уровня потолка) объектов капитального строительства, фасады которого ориентированы на общественное пространство (на красную линию), - 3,5 м.

Минимальный процент остекления фасада нежилых помещений первого этажа, ориентированного на общественные пространства (на красные линии), - 50%;

5) композиционные приемы и фасадные решения первых этажей объектов капитального строительства не должны противоречить архитектурному облику всего объекта;

б) архитектурный облик объектов капитального строительства должен создаваться на основе индивидуальных архитектурных проектов и, в случае использования проектов повторного применения, придания им индивидуальных качеств.

4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства.

Разработку цветовых решений фасадов проектируемых объектов капитального строительства необходимо вести с учетом колористики окружающей застройки и в соответствии с цветовым стандартом RAL (международная система соответствия цветов).

5. Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства:

1) технологические возможности должны позволять использование не менее двух видов отделочных материалов при отделке фасадов, отличающихся друг от друга фактурой или форматом;

2) при отделке фасадов объектов капитального строительства допускается использование только сертифицированных отделочных материалов со сроком службы фасадной системы не менее 10 лет;

3) при устройстве декоративных элементов здания предусматривать их выполнение из долговечных и прочных материалов со сроками службы не менее основной отделки фасада;

4) при объемно-планировочном решении, предусматривающем устройство разновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащей кровли необходимо улучшить качество ее поверхности, предусмотрев применение покрытий с повышенными декоративными характеристиками.

6. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

1) техническое и инженерное оборудование (антенны, наружные блоки вентиляции, вентиляционные трубы, элементы систем газоснабжения) допускается располагать с учетом системы композиционных осей фасадов;

2) при открытой прокладке кабелей, элементов систем газо-, тепло-, водоснабжения необходимо оформлять их декоративными коробами (экранами),

выполненными в цвете фасада или его декора, длина и их количество на фасаде должны быть минимально возможными, трассировка осуществляется горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены;

3) при реконструкции объектов капитального строительства размещение технологического и инженерного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасадов либо ее восстановление;

4) навесное инженерное оборудование не должно размещаться на фасадах, выходящих на общественные пространства (красную линию), кроме случаев, когда это невозможно технически. Место установки оборудования должно быть декоративно оформлено.

7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства:

1) главными требованиями к архитектурной подсветке фасадов объектов капитального строительства являются отражение основных архитектурно-композиционных особенностей объектов и эстетическая выразительность фасадов;

2) приборы архитектурной подсветки должны быть компактных размеров и гармонично смотреться на фасаде здания;

3) архитектурное освещение фасадов предусматривается для вечерней подсветки общественно значимых или градостроительно-ответственных доминирующих объектов капитального строительства;

4) архитектурное освещение фасадов не должно приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик здания, строения, сооружения; нарушать нормативы освещенности окон жилых зданий, палат лечебных учреждений, палат и спальных комнат объектов социального обеспечения, ослеплять участников дорожного движения;

5) при разработке архитектурных решений должно быть предусмотрено выполнение работ по архитектурно-художественному освещению фасадов, визуально воспринимаемых со стороны общественных пространств (красных линий).»;

1.2. в подпункте 2 пункта 3 статьи 14 Главы 2 Части II слова «Приказом Министерства транспорта и дорожного хозяйства Свердловской области от 18.12.2024 № 534 «Об установлении придорожных полос автомобильных дорог регионального значения»», заменить на слова «Приказом Министерства транспорта и дорожного хозяйства Свердловской области от 16.06.2025 № 258 «Об установлении придорожных полос автомобильных дорог регионального значения»»;

1.3. Статью 2 Главы 1 Части II дополнить пунктом 5 следующего содержания:

«5. На жилые зоны распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.»;

1.4. Статью 3 Главы 1 Части II дополнить пунктом 6 следующего содержания:

«6. На общественно-деловые зоны распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.».

1.5. графическую часть статьи 1 «Карта градостроительного зонирования» Части III «Градостроительное зонирование» Правил землепользования и застройки Арамилевского городского округа изложить в новой редакции (Приложение №1) – внесением в нее следующих изменений:

1.5.1. изменить территориальную зону ЗОП «Зона общего пользования» земельного участка площадью 450 кв.м, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0101012, примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 66:33:0101012:522, расположенного по адресу: город Арамил, улица Октябрьская, 162-А, на территориальную зону О-1 «Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения» (Фрагмент 1.5.1 – Приложение 1.1);

1.5.2. изменить территориальную зону Т-3 «Зона хранения индивидуального транспорта» земельного участка площадью 800 кв.м, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в кадастровом квартале 66:33:0101012, примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 66:33:0101012:598, **расположенного по адресу: город Арамил, улица Новая, 42-Б**, на территориальную зону О-1 «Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения» (Фрагмент 1.5.2 – Приложение 1.2);

1.5.3. изменить территориальную зону ЗОП «Зона общего пользования» земельного участка площадью 368 кв.м, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0101002, примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 66:33:0101002:34, **расположенного по адресу:** город Арамил, улица Садовая, 29, на территориальную зону ЖТ-1 «Зона размещения жилой застройки усадебного типа» (Фрагмент 1.5.3 – Приложение 1.3);

1.5.4. изменить территориальную зону ЗОП «Зона общего пользования» **у земельного участка** с кадастровым номером 66:33:0101002:4076, площадью 493 кв.м, примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 66:33:0101002:4019, расположенного по адресу: город Арамил, улица Сосновая, 12А, на территориальную зону ЖТ-1 «Зона размещения жилой застройки усадебного типа» (Фрагмент 1.5.4 – Приложение 1.4);

1.5.5. изменить территориальную зону П «Зона размещения производственных объектов» земельного участка площадью 2276 кв.м, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0101010, примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 66:33:0101010:416, **расположенного по адресу:** город Арамил, улица Пушкина, 61Б, на территориальную зону Р-4 «Зона ландшафтных территорий» (Фрагмент 1.5.5 – Приложение 1.5);

1.5.6. изменить территориальную зону ЗОП «Зона общего пользования» земельного участка площадью 1181 кв.м, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0101002, примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 66:33:0101002:722, **расположенного по** адресу: город Арамил, улица Рабочая, 84-В, на территориальную зону ЖТ-1 «Зона размещения жилой застройки усадебного типа» (Фрагмент 1.5.6 – Приложение 1.6);

1.5.7. изменить территориальную зону П «Зона размещения производственных объектов» и территориальную зону ЗОП «Зона общего пользования» **у земельного участка** площадью 870 кв.м, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0101010, примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 66:33:0101010:378, **расположенного** по адресу: город Арамил, улица Советская, 1, на территориальную зону ЖТ-1 «Зона размещения жилой застройки усадебного типа» (Фрагмент 1.5.7 – Приложение 1.7);

1.5.8. изменить территориальную зону ЗОП «Зона общего пользования» земельного участка площадью 12 кв.м, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0101008, примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 66:33:0101008:2628, **расположенного по** адресу: город Арамил, переулок Фабричный, 2, на территориальную зону ЖТ-1 «Зона размещения жилой застройки усадебного типа» (Фрагмент 1.5.8 – Приложение 1.8);

1.5.9. изменить территориальную зону ЗОП «Зона общего пользования» земельного участка с кадастровым номером 66:33:0101009:3785 площадью 60 кв.м, земельного участка с кадастровым номером 66:33:0101009:4619 площадью 36 кв.м и земельного участка, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0101009, примыкающего к земельным участкам с кадастровыми номерами 66:33:0101009:3785 и 66:33:0101009:4619, **расположенным по** адресу: город Арамил, улица Ленина 1Ж/2, на территориальную зону О-1 «Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения» (Фрагмент 1.5.9 – Приложение 1.9);

1.5.10. изменить территориальную зону ЗОП «Зона общего пользования» земельного участка площадью 137 кв.м, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0101005, примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 66:33:0101005:2464, **расположенного по** адресу: город Арамил, улица 8 Марта, 2Б, на территориальную зону ЖТ-1 «Зона размещения жилой застройки усадебного типа» (Фрагмент 1.5.10 – Приложение 1.10);

1.5.11. изменить территориальную зону ЗОП «Зона общего пользования» земельного участка с кадастровым номером 66:33:0101009:3784 площадью 48

кв.м и земельного участка, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0101009, примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 66:33:0101009:3784, **расположенного по** адресу: город Арамилъ, улица Ленина 1Ж/1, на территориальную зону О-1 «Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения» (Фрагмент 1.5.11 – Приложение 1.11);

1.5.12. изменить территориальную зону ЗОП «Зона общего пользования» земельного участка площадью 271 кв.м, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0201001, примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 66:33:0201001:1770, **расположенного по** адресу: поселок Арамилъ, улица Челюскинцев, 23, на территориальную зону ЖТ-1 «Зона размещения жилой застройки усадебного типа» (Фрагмент 1.5.12 – Приложение 1.12);

1.5.13. изменить территориальную зону ЗОП «Зона общего пользования» земельного участка площадью 554 кв.м, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0101003, примыкающего к земельным участкам с кадастровыми номерами 66:33:0101003:2594, 66:33:0101003:2584, 66:33:0101003:2582, 66:33:0101003:67, **расположенным по** улице Карла Маркса в городе Арамилъ, на территориальную зону ЖТ-1 «Зона размещения жилой застройки усадебного типа» (Фрагмент 1.5.13– Приложение 1.13);

1.5.14. изменить территориальную зону ЗОП «Зона общего пользования» земельного участка площадью 22 кв.м, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0101005, примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 66:33:0101005:414, **расположенного по** адресу: город Арамилъ, переулок Восточный, 1, на территориальную зону ЖТ-1 «Зона размещения жилой застройки усадебного типа» (Фрагмент 1.5.14 – Приложение 1.14);

1.5.15. изменить территориальную зону ЗОП «Зона общего пользования» земельного участка площадью 21 кв.м, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0101001, примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 66:33:0101001:945, **расположенного** по адресу: город Арамилъ, улица Горького, 14-А, на территориальную зону О-1 «Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения» и территориальную зону земельного участка с кадастровым номером 66:33:0101001:945 изменить на территориальную зону О-1 «Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения» (Фрагмент 1.5.15 – Приложение 1.15);

1.5.16. изменить территориальную зону ЗОП «Зона общего пользования» земельного участка площадью 80 кв.м, образованного из земель,

государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0101005, примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 66:33:0101005:422, **расположенного** по адресу: город Арамилль, улица Щорса, 62, на территориальную зону ЖТ-1 «Зона размещения жилой застройки усадебного типа» (Фрагмент 1.5.16 – Приложение 1.16);

1.5.17. изменить территориальную зону ЗОП «Зона общего пользования» земельного участка площадью 30 кв.м, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0101002, примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 66:33:0101002:4060, **расположенного** по адресу: город Арамилль, улица Садовая, 4-В, на территориальную зону О-1 «Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения» (Фрагмент 1.5.17 – Приложение 1.17);

1.5.18. изменить территориальную зону Р-4 «Зона ландшафтных территорий» земельного участка площадью 301 кв.м, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0101010, примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 66:33:0101010:1798, **расположенного** по адресу: город Арамилль, улица Свободы, 41, на территориальную зону ЖТ-1 «Зона размещения жилой застройки усадебного типа» (Фрагмент 1.5.18 – Приложение 1.18);

1.5.19. изменить территориальную зону ЗОП «Зона общего пользования» и территориальную Р-1 «Зона отдыха общего пользования» земельного участка площадью 443 кв.м, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0101005, примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 66:33:0101005:1936, **расположенного** по адресу: город Арамилль, улица 8 Марта, 27А, на территориальную зону ЖТ-1 «Зона размещения жилой застройки усадебного типа» (Фрагмент 1.5.19 – Приложение 1.19);

1.5.20. изменить территориальную зону ЖТ-1 «Зона размещения жилой застройки усадебного типа» земельного участка площадью 311 кв.м, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0301001, примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 66:33:0301001:711, **расположенного** по адресу: поселок Арамилль, на территориальную зону СХ «Зона размещения садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан» (Фрагмент 1.5.20 – Приложение 1.20);

1.5.21 изменить территориальную зону ЖТ-1 «Зона размещения жилой застройки усадебного типа» земельного участка с кадастровым номером 66:33:0101005:1606, расположенного по адресу: город Арамилль, улица Щорса, 14А, на территориальную зону ЖТ-2 «Зона размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки» (Фрагмент 1.5.21– Приложение 1.21);

1.5.22. изменить территориальную зону Р-4 «Зона ландшафтных территорий» земельного участка площадью 5136 кв.м, образованного из земель,

государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0101010, **возле** земельного участка с кадастровым номером 66:33:0101010:152, расположенного по адресу: город Арамилль, улица Ленина, 42, на территориальную зону П «Зона размещения производственных объектов» (Фрагмент 1.5.22 – Приложение 1.22);

1.5.23. изменить территориальную зону ЗОП «Зона общего пользования» и территориальную Р-4 «Зона ландшафтных территорий» земельного участка площадью 1313 кв.м, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0101002, примыкающего к земельным участкам с кадастровыми номерами 66:33:0101002:4055 и 66:33:0101002:4056, **расположенным** в городе Арамилль, на территориальную зону ЖТ-1 «Зона размещения жилой застройки усадебного типа» (Фрагмент 1.5.23 – Приложение 1.23);

1.5.24. изменить территориальную зону ЗОП «Зона общего пользования» земельного участка площадью 28 кв.м, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0101001, примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 66:33:0101001:38, **расположенного** по адресу: город Арамилль, улица Пролетарская, 68, на территориальную зону ЖТ-1 «Зона размещения жилой застройки усадебного типа» (Фрагмент 1.5.24 – Приложение 1.24);

1.5.25. изменить территориальную зону ЖТ-1 «Зона размещения жилой застройки усадебного типа» земельного участка площадью 1070 кв.м, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0101012, примыкающего к земельному участку с кадастровым номером 66:33:0101012:1235, **расположенного** по адресу: город Арамилль, улица Полевая, 14, на территориальную зону ЗОП «Зона общего пользования» (Фрагмент 1.5.25 – Приложение 1.25);

1.5.26. изменить территориальную зону ЗОП «Зона общего пользования» у земельных участков с кадастровыми 66:33:0101012:468, 66:33:0101012:466, 66:33:0101012:519, 66:33:0101012:525, с разрешенным видом использования для ведения личного подсобного хозяйства, расположенных в городе Арамилль и **часть земельного участка, площадью 99 кв.м,** государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:33:0101012, примыкающего к земельным участкам с кадастровыми номерами 66:33:0101012:519, 66:33:0101012:525, на территориальную зону ЖТ-1 «Зона размещения жилой застройки усадебного типа» (Фрагмент 1.5.26 – Приложение 1.26);

1.5.27. изменить территориальную зону О-1 «Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения» **у** земельного участка с кадастровым номером 66:33:0401001:167, площадью 43714 кв.м, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Свердловская область, Сысертский район, поселок Светлый, в 300 м на юго-запад от дома № 32

и в 50 м от реки Исеть, на территориальную зону ЖТ-3 «Зона размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки» (Фрагмент 1.5.27 – Приложение 1.27);

1.5.28 изменить территориальную зону Р-4 «Зона ландшафтных территорий» земельных участков (ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6) общей площадью 74138 кв.м, образованных из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в кадастровых кварталах 66:33:0201001 и 66:33:0401001, примыкающих к земельным участкам с кадастровыми номерами 66:33:0000000:258, 66:33:0201001:1709, к территории Исеть поселка Бобровский, на территориальную зону Р-2 «Зона размещения объектов рекреационного и туристического назначения» (Фрагмент 1.5.28 – Приложение 1.28);

1.6 Статью 2 Части III «Карта зон с особыми условиями использования территории Арамильского городского округа» изложить в новой редакции, (Приложения № 2).

2. Администрации Арамильского городского округа в срок **до 10 октября 2025** года предоставить в Думу Арамильского городского округа актуализированные Правила землепользования и застройки Арамильского городского округа.

3. Опубликовать настоящее Решение в газете «Арамильские вести» и разместить на официальном сайте Арамильского городского округа.

4. Контроль исполнения настоящего Решения возложить на постоянную Комиссию Думы Арамильского городского округа по городскому хозяйству и муниципальной собственности (Черноколпаков Д.В.).

Председатель Думы
Арамильского городского округа

Т.А. Первухина

Глава Арамильского городского округа

М.С. Мишарина