**Комиссия по правилам землепользования и застройки**

**Администрации г. Белогорск**

ул. Гагарина, д. 2, г. Белогорск, Амурская область, 676850, тел. (41 641) 2-34-31, e-mail: 08112@inbox.ru

**ПРОЕКТ**

**изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Белогорск**

Внести в правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Белогорск (далее Правила) следующие изменения, дополнения:

1. Исключить статью 18 из текста Правил

*(Основание – статьи 46.1 – 46.11 в главе 5.1. в Градостроительном кодексе РФ утратили силу).*

1. Изложить карту статьи 31.1 «Карта границ зон, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства»в новой редакции:

*(Основание - далее в Правила принимается новая статья 35.1* ***«****Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительств»).*



1. Дополнить текст Правил статьей 35.1 следующего содержания:

*(Основание постановление Правительства Российской Федерации от 29.05.2023 № 857):*

**«Статья 35.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.**

1. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29.05.2023 № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и правил согласования архитектурно-градостроительному облика объекта капитального строительства» определены общие требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, которые устанавливаются в градостроительном регламенте в границах территорий, предусмотренных часть. 5.3 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской федерации (далее ГрК РФ).

2. Территории, в границах которых установлены требования к архитектурно-градостроительному облику (далее АГО) объектов капитального строительства (далее ОКС), отображены на «Карте границ зон, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства» (статья 31.1 Правил). Под АГО здания понимается внешний облик здания, строения, воплощающий совокупность архитектурных, колористических, объемно-планировочных, композиционных решений, которыми определяются функциональные, конструктивные и художественные особенности объекта.

3. Предоставление решения о согласовании АГО ОКС осуществляется уполномоченным органом Администрации г. Белогорск в соответствии с «Правилами согласования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.05.2023 № 857. При отсутствии согласования АГО уполномоченный орган Администрации отказывает в выдаче разрешения на строительство ОКС на основании положений статьи 51 ГрК РФ.

4. На территории города Белогорск устанавливаются три зоны, в границах которых предусматриваются требования к АГО ОКС. Согласование АГО не проводиться в отношении земель и земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего развития и территорий, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов.

1. Согласование АГО не требуется в отношении следующих ОКС, указанных в пунктах 1 - 4 части 2 статьи 40.1 ГрК РФ:

1) ОКС, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяется;

2) объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство;

3) объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;

4) объектов обороны и безопасности, объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;

5) иных объектов, определенных Правительством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

а также в отношении:

а) гидротехнических сооружений;

б) объектов и инженерных сооружений, предназначенных для производства товаров в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения;

в) подземных сооружений;

г) ОКС, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв и водных объектов;

д) ОКС, предназначенных (используемых) для обработки, утилизации, обезвреживания и размещения отходов производства и потребления;

е) ОКС, предназначенных для обезвреживания, размещения и утилизации медицинских отходов;

ж) ОКС, предназначенных для хранения, переработки и утилизации биологических отходов;

з) ОКС, связанных с обращением с радиоактивными отходами;

и) ОКС, связанных с обращением веществ, разрушающих озоновый слой;

к) объектов использования атомной энергии;

л) опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС, в отношении которых устанавливаются требования к АГО:

Жилые зоны (Ж):

Ж-1 Зона многоэтажной жилой застройки;

Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);

Ж-2.1 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) и индивидуальными жилыми домами;

Ж-3 Зона застройки индивидуальными жилыми домами;

Ж-3.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами и многоэтажными жилыми домами.

Общественно-деловые и коммерческие зоны (ОД):

ОД-1 Многофункциональная общественно-деловая зона;

ОД-2 Зона смешанной и общественно-деловой застройки.

Зоны специализированной общественной застройки (СО):

СО-1 Зона объектов здравоохранения и социального обеспечения;

СО-2 Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений;

СО-3 Зона объектов среднего и высшего профессионального образования.

**ЗОНА 1.**

Объединяет территории в центральной части города. Целью регулирования АГО в границах Зоны 1 является восполнение и сохранение элементов фронтальной застройки в увязке с градостроительными, функциональными, инженерно-техническими, стилистическими, колористическими характеристиками и особенностями сложившейся застройки.

1. **Требования к объёмно-пространственным и архитектурно-стилистическим характеристикам ОКС.**

1.1 сохранение сложившихся планировочных, объемно-пространственных и архитектурно-стилистических решений застройки территории. Вблизи памятников истории и культуры запрещается устройство экранирующих ОКС, перекрывающих обзор объектов культурного наследия;

1.2 габариты (размеры) и масштабный строй ОКС должны учитывать необходимость сохранения средовых характеристик сложившейся исторической среды и объектов культурного наследия;

1.3 новое строительство осуществляется с сохранением характерного для центральной части города фронтального построения кварталов с соблюдением линии градостроительного регулирования, в том числе красных линий;

1.4 расположение входных групп, окон и витрин на фасадах и их габариты, характер устройства и внешний вид должны быть подчинены системе горизонтальных и вертикальных осей, членению фасадов с учетом принятых приемов архитектурно-художественной композиции, объемно-пространственного построения зданий и строений (симметрия-асимметрия, сомасштабность и т.д.);

1.5 композиционные приемы и фасадные решения объемно-планировочных характеристик первых этажей ОКС должны соответствовать их функциональному назначению, обеспечивать сохранение стилистических решений исторической среды (при наличии), а также обеспечивать восприятие с противоположных сторон улицы, проезда;

1.6 не допускается строительство, пристройка балконов и лоджий на главных и боковых фасадах зданий, за исключением случаев реконструкции зданий, предусматривающих единое решение фасадов ОКС;

1.7 не допускается размещение на фасадах и его элементах, в окнах зданий рекламных баннеров, вывесок и указателей, отдельных конструктивных элементов, дополнительного оборудования фасадов ОКС, информационных элементов и устройств, рекламных конструкций без учета требований раздела 11 «Требований к размещению и содержанию средств наружной информации» «Правил благоустройства территории муниципального образования города Белогорск», утвержденных решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 26 января 2023 № 05/02 «Об утверждении правил благоустройства территории муниципального образования город Белогорск».

1. **Требования к цветовым решениям ОКС**

Требования к цветовым решениям АГО установленные к применению при строительстве, реконструкции ОКС, основные цвета для облицовочных и отделочных материалов в Зоне 1 (по таблице RAL):

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование основных  элементов фасада | Цвет основной | | | | | | | | | | Наименование  цвета по каталогу RAL\* |
| Кровля |  | | |  | | | |  | | | RAL3000 |
|  | | |  | | | |  | | | RAL5000 |
|  | | |  | | | |  | | | RAL8011 |
|  | | | | | | | | | | | |
| Фасад |  |  | | |  | |  | | |  | RAL1013 |
|  |  | | |  | |  | | |  | RAL1020 |
|  |  | | |  | |  | | |  | RAL1015 |
|  |  | | |  | |  | | |  | RAL9016 |
|  |  | | |  | |  | | |  | RAL7001 |
|  | | | | | | | | | | | |
| Прочие элементы |  | |  | | |  | | |  | | RAL8015 |
|  | |  | | |  | | |  | | RAL6003 |
|  | |  | | |  | | |  | | RAL3003 |
|  | |  | | |  | | |  | | RAL7039 |

\*Каталог цветов RAL – шкала цветного стандарта международной системы соответствия цветов с раскладкой по GMYK и RGB.

Применение дополнительных цветов для оформления фасадов ОКС допускается не более 50% от общей (суммарной) площади фасадов.

1. **Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющим архитектурный облик ОКС**

3.1 при новом строительстве или реконструкции ОКС применять материалы отделки фасадов, соответствующие характерным материалам отделки фасадов окружающей застройки, существующих зданий и сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций, расположенных в границах Зоны 1, за исключением аварийных и диссонирующих зданий;

3.2 остекление фасадов ОКС выполнять с учетом стилистики окружающей застройки, с учетом сложившихся пропорций отношения ширины к высоте и частоты чередования проемов и выявления архитектурных особенностей объекта культурного наследия. Допускается использование панорамного остекления входных групп на главных и боковых фасадах, со стороны улиц, в целях приема посетителей с оборудованием мест ожидания;

3.3 для балконов и лоджий, при соответствующем градостроительном обосновании, допускается изменение материала экранов ограждений, остекления, цвета и конфигурации, устройство навесов и выносов в случае их соответствия единому проектному решению фасада;

3.4 не допускается применение сайдинга и профлиста в облицовке фасадов многоквартирных домов, общественно-деловых объектов, объектов здравоохранения, культурно-досуговой деятельности, социального обслуживания, торговли, религиозного назначения.

1. **Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях ОКС**

Не допускается размещение технического и инженерного оборудования на главных, боковых фасадах и скатных кровлях ОКС, возможно размещение такого оборудования при условии применения единых проектных решений с использованием декоративных ниш, сборных корзин и (или) иных архитектурных приемов и способов. Требования не распространяются на светотехническое оборудование декоративной подсветки.

1. **Требования к подсветке фасадов ОКС**

Главные фасады строящихся и реконструируемых ОКС оборудуются архитектурно-художественной, декоративной подсветкой с целью подчёркивания архитектурных особенностей отдельных зданий, а также для маскировки недостатков фасадных элементов. Применять вертикальный и (или) горизонтальный прием внешней подсветки фасадов светодиодными прожекторами, в том числе для улучшения навигации в ночное время и повышения общей безопасности улиц.

Также необходимо предусматривать подсветку прилегающей территории к ОКС, элементов благоустройства и малых архитектурных форм со стороны улицы, дороги. При размещении осветительных приборов на фасадах зданий необходимо исключать возможность попадания прямого света в окна помещений в зданиях.

По варианту исполнения использовать следующие типы подсветки:

- заливающая – общая яркая подсветка для исторически-значимых и общественных зданий, не применять для жилых зданий;

- акцентное – для подчеркивания отдельных элементов фасада;

- контурное - подсвечивание ОКС по периметру линейными светильниками для создания интересного облика (подсветка линии крыш, торцов, проемов, входных групп);

- фоновая подсветка – визуальный эффект за счет контраста меньшей подсветки фасада и яркой подсветки заднего фона, в основном для невысоких зданий, не применять для жилых зданий;

- динамическая подсветка – программное светодиодное освещение с использование RGB-светильников с использованием компьютерных программ, а также c использованиеv 3D-mapping (объемное, движущееся изображение), не применять для жилых зданий.

Основные цвета подсветки – белый, красный, голубой, зеленый и оттенки основных цветов.

**ЗОНА 2**

Включает в себя зону регулирования АГО ОКС вдоль следующих основных улиц и магистралей города Белогорск на глубину до 25 метров, имеющих важное градостроительное значение:

- по улице Кирова - от границы Зоны 1 до ул. Фрунзе;

- по ул. 9 Мая - от границы Зоны 1 до ул. Металлургической;

- по ул. 50 лет Комсомола - от границы Зоны 1 до ул. Дорожная;

- по улице Авиационная - от путепровода до ж/д переезда;

- по ул. Никольское шоссе – от ж/д переезда до ул. Благовещенской;

- в границах кварталов 446 и 77.

1. **Требования к объёмно-пространственным и архитектурно-стилистическим характеристикам ОКС.**

1.1 объемные и пространственные характеристики фасадов ОКС ориентированных на улицы, должны отличаться архитектурной выразительностью и сбалансированностью. АГО ОКС должно предусматривать гармоничное соотношение объемов, плоскостей и проемов, контраст теней, пропорциональный строй архитектурных элементов с целью создания композиционно сбалансированной застройки;

1.2 архитектурно-стилистические решения нескольких входных групп нежилых помещений, встроенных в многоквартирные дома, должны выполняться в стилистическом единстве. Реконструкция встроенных нежилых помещений должна предусматривать архитектурно-градостроительное решение этажа многоквартирного дома в целом;

1.3 для балконов и лоджий допускается, при соответствующем градостроительном обосновании, изменение материала экранов ограждений, остекления, цвета и конфигурации, устройство навесов и выносов в случае их соответствия единому проектному решению фасада;

1.4 не допускается строительство, пристройка балконов и лоджий на главных и боковых фасадах зданий, за исключением случаев реконструкции зданий, предусматривающих единое решение фасадов ОКС;

1.5 не допускается размещение на фасадах и его элементах, в окнах зданий рекламных баннеров, вывесок и указателей, отдельных конструктивных элементов, дополнительного оборудования фасадов ОКС, информационных элементов и устройств, рекламных конструкций без учета требований раздела 11 «Требований к размещению и содержанию средств наружной информации» «Правил благоустройства территории муниципального образования города Белогорск», утвержденных решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 26.01.2023 № 05/02 «Об утверждении правил благоустройства территории муниципального образования город Белогорск».

1. **Требования к цветовым решениям ОКС**

Требования к цветовым решениям АГО установленные к применению при строительстве, реконструкции ОКС, основные цвета для облицовочных и отделочных материалов в Зоне 2 (по таблице RAL):

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование основных  элементов фасада | Цвет основной | | | | | | Наименование  цвета по каталогу RAL\* |
| Кровля |  | |  | |  | | RAL3000 |
|  | |  | |  | | RAL5000 |
|  | |  | |  | | RAL8011 |
|  | | | | | | | |
| Фасад |  |  | |  | |  | RAL1013 |
|  |  | |  | |  | RAL1020 |
|  |  | |  | |  | RAL1015 |
|  |  | |  | |  | RAL9016 |
|  |  | | | | | | |
| Прочие элементы |  |  | |  | |  | RAL8015 |
|  |  | |  | |  | RAL6003 |
|  |  | |  | |  | RAL3003 |
|  |  | |  | |  | RAL7039 |

\* Каталог цветов RAL – шкала цветного стандарта международной системы соответствия цветов с раскладкой по GMYK и RGB.

Применение дополнительных цветов для оформления фасадов ОКС допускается не более 50% от общей (суммарной) площади фасадов.

1. **Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющим архитектурный облик ОКС**

3.1 при новом строительстве или осуществлении реконструкции ОКС облицовочные материалы отделки фасадов должны соответствовать характерным материалам отделки фасадов окружающей застройки, являющейся существующими зданиями и сооружениями, инженерными и транспортными коммуникациями.

3.2 остекление фасадов ОКС выполняется с учетом стилистики окружающей застройки, с соблюдением пропорций отношения ширины к высоте и частоты чередования проемов и выявления архитектурных особенностей объекта, допускается использование панорамного и ленточного остекления входных групп на главных и боковых фасадах, со стороны улиц, в целях приема посетителей с оборудованием мест ожидания;

3.3 для балконов и лоджий, при градостроительном обосновании, допускается изменение материала экранов ограждений, остекления, цвета и конфигурации, устройство навесов и выносов в случае их соответствия единому проектному решению фасада;

3.4 допускается применение сайдинга и профлиста в облицовке фасадов многоквартирных домов, общественно-деловых объектов, объектов здравоохранения, культурно-досуговой деятельности, социального обслуживания, торговли, религиозного назначения при представлении соответствующего градостроительного обоснования принятого проектного решения.

1. **Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях ОКС**

Допускается размещения технического и инженерного оборудования на главных, боковых фасадах и скатных кровлях ОКС при условии применения единых проектных решений с использованием декоративных ниш, сборных корзин и (или) иных архитектурных приемов и способов. Требования не распространяются на светотехническое оборудование декоративной подсветки.

1. **Требования к подсветке фасадов ОКС**

Главные фасады строящихся и реконструируемых ОКС оборудуются архитектурной, декоративной подсветкой с целью подчёркивания архитектурных особенностей отдельных зданий, а также для маскировки недостатков фасадных элементов. Применять вертикальный и (или) горизонтальный прием внешней подсветки фасадов светодиодными прожекторами, в том числе для улучшения навигации в ночное время и повышения общей безопасности улиц.

Также необходимо предусматривать подсветку прилегающей территории к ОКС, элементов благоустройства и малых архитектурных форм со стороны улицы, дороги. При размещении осветительных приборов на фасадах зданий необходимо исключать возможность попадания прямого света в окна помещений в зданиях.

По варианту исполнения использовать следующие типы подсветки:

- заливающая – общая яркая подсветка для исторически-значимых и общественных зданий, не применять для жилых зданий;

- акцентное – для подчеркивания отдельных элементов фасада;

- контурное - подсвечивание ОКС по периметру линейными светильниками для создания интересного облика (подсветка линии крыш, торцов, проемов, входных групп);

- динамическая подсветка – программное светодиодное освещение с использование RGB-светильников с использованием компьютерных программ, а также c использованиеv 3D-mapping (объемное, движущееся изображение).

В подсветке применять - основные цвета – белый, красный, голубой, зеленый и оттенки основных цветов.

**ЗОНА 3**

Включает в себя остальные территории в границах города Белогорск.

**1. Требования к объёмно-пространственным и архитектурно-стилистическим характеристикам ОКС.**

1.1 объемные и пространственные характеристики фасадов ОКС, должны иметь архитектурную выразительность и гармоничное решение объемов и плоскостей, иметь пропорциональный строй архитектурных элементов;

1.2 архитектурно-стилистические решения нескольких входных групп нежилых помещений, встроенных в многоквартирные дома, должны выполняться в стилистическом единстве. Реконструкция встроенных нежилых помещений должна предусматривать архитектурно-градостроительное решение этажа многоквартирного дома в целом;

1.3 для балконов и лоджий допускается, при соответствующем градостроительном обосновании, изменение материала экранов ограждений, остекления, цвета и конфигурации, устройство навесов и выносов в случае их соответствия единому проектному решению фасада;

1.4 допускается строительство, пристройка балконов и лоджий на главных и боковых фасадах зданий, при условии применения проектных решений, предусматривающих единой решение фасадов ОКС;

1.5 не допускается размещение на фасадах и его элементах, в окнах зданий рекламных баннеров, вывесок и указателей, отдельных конструктивных элементов, дополнительного оборудования фасадов ОКС, информационных элементов и устройств, рекламных конструкций без учета требований раздела 11 «Требований к размещению и содержанию средств наружной информации» «Правил благоустройства территории муниципального образования города Белогорск», утвержденных решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 26.01.2023 № 05/02 «Об утверждении правил благоустройства территории муниципального образования город Белогорск»

1.6 допускается применение сайдинга и профлиста в облицовке фасадов многоквартирных домов, общественно-деловых объектов, объектов здравоохранения, культурно-досуговой деятельности, социального обслуживания, торговли, религиозного назначения при представлении соответствующего градостроительного обоснования принятого проектного решения.

**2. Требования к цветовым решениям ОКС**

Единые рекомендуемые к применению требования, к цветовым решениям при строительстве и реконструкции ОКС для облицовочных и отделочных материалов в Зоне 3 не устанавливаются.

1. **Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющим архитектурный облик ОКС**

Единые рекомендуемые к применению требования, к цветовым решениям при строительстве и реконструкции ОКС для облицовочных и отделочных материалов в Зоне 3 не устанавливаются.

1. **Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях ОКС**

Допускается размещения технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях ОКС при новом строительстве, при условии применения единых проектных решений с использованием декоративных ниш, сборных корзин и (или) иных архитектурных приемов и способов. Требования не распространяются при осуществлении реконструкции существующих ОКС.

1. **Требования к подсветке фасадов ОКС**

Главные фасады строящихся и реконструируемых ОКС оборудуются декоративной подсветкой с целью подчёркивания особенностей отдельных зданий, а также для маскировки недостатков фасадных элементов. Использовать вертикальный и (или) горизонтальный прием внешней подсветки фасадов светодиодными прожекторами, в том числе для улучшения навигации в ночное время и повышения общей безопасности улиц.

Также необходимо предусматривать подсветку прилегающей территории к ОКС, элементов благоустройства и малых архитектурных форм со стороны улицы, дороги. При размещении осветительных приборов на фасадах зданий необходимо исключать возможность попадания прямого света в окна помещений в зданиях.

По варианту исполнения использовать следующие типы подсветки:

- заливающая – общая яркая подсветка для исторически-значимых и общественных зданий, не применять для жилых зданий;

- акцентное – для подчеркивания отдельных элементов фасада;

- контурное - подсвечивание ОКС по периметру линейными светильниками для создания интересного облика (подсветка линии крыш, торцов, проемов, входных групп).

В подсветке применять - основные цвета – белый, красный, голубой, зеленый и оттенки основных цветов.»

4. Дополнить абзацем 2 статью 36 Правил следующего содержания*:*

«Для земельного участка, на котором находилось жилое помещение, утраченное гражданином вследствие чрезвычайной ситуации на территории Амурской области, в соответствии с законом Амурской области от 10.02.2015 № 489-ОЗ «О бесплатном предоставлении в собственность граждан земельных участков на территории Амурской области» установить вид разрешенного использования земельного участка по «Классификатору видов разрешенного использования земельных участков» 13.1 «Ведение огородничества».

*(Основание - Закон Амурской области от 10.02.2015 № 489-ОЗ «О бесплатном предоставлении в собственность граждан земельных участков на территории Амурской области»).*

5. Изменить границы территориальной зоны Ж-1 (Зона многоэтажной жилой застройки) за счет изменения границ территориальной зоны ОД-1 (Многофункциональная общественно-деловая зона) в кадастровом квартале 28:02:000127, по ул. Кирова, 191А и установить в границах земельного участка с кадастровым номером 29:02:000127:162 территориальную зону - Ж-1.

*(Основание – предложение Осиповой Е.В.)*

|  |  |
| --- | --- |
|  | Условные обозначения    Граница земельного участка 28:02:000127:162 в пределах которого изменяется тер. зона на Ж1 за счет зоны ОД-1    Ж-1 (Зона многоэтажной жилой застройки)      ОД-1(Многофункциональная  Общественно-деловая зона) |

Председатель комиссии по правилам

землепользования и застройки П.Ю. Лапин