

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

Екатеринбург

2024 год

## Состав проекта

Наименование документа	Количество листов
Пояснительная записка	17
Приложение к пояснительной записке	33

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	4
1. Общие сведения	4
2. Информация о решениях, утвержденных действующими документами градостроительного зонирования Арамильского городского округа	4
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 ИП Копытова И.А. в соответствии с договором от 14.02.2024 г. № б/н, заключенным с Администрацией Арамильского городского округа.

Правила землепользования и застройки Арамильского городского округа (далее - Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 23.06.2022) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 N 222, "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89", Постановлением Правительства РФ от 29.05.2023 N 857 "Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области, Уставом Арамильского городского округа, Генеральным планом развития Арамильского городского округа, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Арамильского городского округа, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

### **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	Приложение
г. Арамиль					
1	Территории общего пользования (ЗОП)	Исключение территории из зоны	Территория, примыкающая с севера к ЗУ с К№ 66:33:0101004:198	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 1
2	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Включение территории в зону			
3	Территории общего пользования (ЗОП)	Исключение территории из зоны	Территория, примыкающая с севера к ЗУ с К№ 66:25:0202003:205. ЗУ с К№ 66:25:0202003:205	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 2
4	Зона размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (ЖТ-3)	Исключение территории из зоны			
5	Зона размещения производственных объектов (П)	Включение территории в зону			
6	Зона комплексного размещения объектов общественно- делового назначения (О-1)	Исключение территории из зоны	ЗУ с К№ 66:25:0202003:150	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 3
7	Зона размещения производственных объектов (П)	Включение территории в зону			
8	Зона комплексного размещения объектов общественно- делового назначения (О-1)	Исключение территории из зоны	ЗУ с К№ 66:25:0202003:147	Предложения Администрации Арамильского ГО	
9	Зона размещения производственных объектов (П)	Включение территории в зону			

10	Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения (О-1)	Исключение территории из зоны	ЗУ с К№ 66:25:0202003:100	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 3
11	Зона размещения производственных объектов (П)	Включение территории в зону			
12	Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения (О-1)	Исключение территории из зоны	ЗУ с К№ 66:33:0101003:195	Предложения Администрации Арамильского ГО	
13	Зона размещения производственных объектов (П)	Включение территории в зону			
14	Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения (О-1)	Исключение территории из зоны	ЗУ с К№ 66:25:0202003:110	Предложения Администрации Арамильского ГО	
15	Зона размещения производственных объектов (П)	Включение территории в зону			
16	Зона размещения среднетажной многоквартирной жилой застройки (ЖТ-3)	Исключение территории из зоны	ЗУ с К№ 66:25:0202003:203	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 3
17	Зона размещения производственных объектов (П)	Включение территории в зону			
18	Зона ландшафтных территорий (Р-4)	Исключение территории из зоны	Территория, примыкающая с севера к ЗУ с К№ 66:33:0101001:1039	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 4
19	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Включение территории в зону			
20	Территории общего пользования (ЗОП)	Исключение территории из зоны	Территория, примыкающая с северо-запада к ЗУ с К№ 66:33:0101009:100	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 5
21	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Включение территории в зону			

22	Зона размещения многоэтажной многоквартирной жилой застройки (ЖТ-4)	Исключение территории из зоны	Территория в районе ЗУ К№ 66:33:0101007:122 (создание нового ЗУ)	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 6
23	Зона Т-3 «Зона хранения индивидуального транспорта»	Включение территории в зону			
24	Территории общего пользования (ЗОП)	Исключение территории из зоны	Территория, примыкающая с запада к ЗУ с К№ 66:33:0101007:1975	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 7
25	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Включение территории в зону			
26	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Исключение территории из зоны	ЗУ с К№ 66:33:0101007:1475	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 8
27	Зона размещения производственных объектов (П)	Включение территории в зону			
28	Зона ландшафтных территорий (Р-4)	Исключение территории из зоны	Территория, примыкающая с севера к ЗУ с К№ 66:33:0101008:2120	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 9
29	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Включение территории в зону			
30	Территории общего пользования (ЗОП)	Исключение территории из зоны	Территория, примыкающая с северо-востока к ЗУ с К№ 66:33:0101002:721	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 10
31	Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения (О-1)	Включение территории в зону			
32	Территории общего пользования (ЗОП)	Исключение территории из зоны	Территория, примыкающая с северо-востока к ЗУ с К№ 66:33:0101002:69	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 11
33	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Включение территории в зону			



34	Территории общего пользования (ЗОП)	Исключение территории из зоны	Территория, примыкающая с востока к ЗУ с К№ 66:33:0101007:360	Предложения Администрации Арамилевского ГО	Схема 12
35	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Включение территории в зону			
36	Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения (О-1)	Исключение территории из зоны	ЗУ с К№ 66:33:0101003:247	Предложения Администрации Арамилевского ГО	Схема 13
37	Зона размещения производственных объектов (П)	Включение территории в зону			
38	Территории общего пользования (ЗОП)	Исключение территории из зоны	Территория, примыкающая с юга к ЗУ с К№ 66:33:0101003:2499	Предложения Администрации Арамилевского ГО	Схема 14
39	Зона Т-3 «Зона хранения индивидуального транспорта»	Включение территории в зону			
40	Зона размещения производственных объектов (П)	Исключение территории из зоны	Территория, в районе ЗУ с К№ 66:33:0101010:1319	Предложения Администрации Арамилевского ГО	Схема 15
41	Зона ландшафтных территорий (Р-4)	Исключение территории из зоны			
42	Территории общего пользования (ЗОП)	Исключение территории из зоны	Территория, в районе ЗУ с К№ 66:33:0101010:1319	Предложения Администрации Арамилевского ГО	Схема 15
43	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Включение территории в зону			
44	Территории общего пользования (ЗОП)	Исключение территории из зоны	Территория, примыкающая с юго-запада к ЗУ с К№ 66:33:0101012:149	Предложения Администрации Арамилевского ГО	Схема 16
45	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Включение территории в зону			

46	Территории общего пользования (ЗОП)	Исключение территории из зоны	Территория, примыкающая с юга к ЗУ с К№ 66:33:0101004:52	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 17
47	Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения (О-1)	Включение территории в зону			
48	Территории общего пользования (ЗОП)	Исключение территории из зоны	ЗУ с К№ 66:33:0101005:333	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 18
49	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Включение территории в зону			
50	Зона И «Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры»	Исключение территории из зоны	Территория, примыкающая с юго-запада к ЗУ с К№ 66:33:0101012:553	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 19
51	Зона размещения производственных объектов (П)	Включение территории в зону			
52	Территории общего пользования (ЗОП)	Исключение территории из зоны	Территория, примыкающая с запада к ЗУ с К№ 66:33:0101001:1208	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 20
53	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Включение территории в зону			
54	Территории общего пользования (ЗОП)	Исключение территории из зоны	Территория, примыкающая с севера к ЗУ с К№ 66:33:0101002:2521	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 21
55	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Включение территории в зону			
56	Территории общего пользования (ЗОП)	Исключение территории из зоны	Территория, примыкающая с юга к ЗУ с К№ 66:33:0101001:1236, 66:33:0101001:297, 66:33:0101001:106, 66:33:0101001:139,	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 22

57	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Включение территории в зону	66:33:0101001:117, 66:33:0101001:166, 66:33:0101001:9, 66:33:0101001:133, 66:33:0101001:102, 66:33:0101001:136, 66:33:0101001:163, 66:33:0101001:89, 66:33:0101001:90		
58	Зона ландшафтных территорий (Р-4)	Исключение территории из зоны	ЗУ с К№ 66:33:0101002:123	Предложения Администрации Арамилевского ГО	Схема 23
59	Зона размещения производственных объектов (П)	Включение территории в зону			
60	Зона ЖТ-2 «Зона размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки»	Исключение территории из зоны	ЗУ с К№ 66:25:0202003:130, территория примыкающая с севера к ЗУ с К№ 66:25:0202003:130	Предложения Администрации Арамилевского ГО	Схема 24
61	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Включение территории в зону			
62	Территории общего пользования (ЗОП)	Включение территории в зону			
63	Территории общего пользования (ЗОП)	Исключение территории из зоны	Территория, примыкающая с запада и юга к ЗУ с К№ 66:33:0101012:369	Предложения Администрации Арамилевского ГО	Схема 25
64	Зона размещения среднетажной многоквартирной жилой застройки (ЖТ-3)	Включение территории в зону			
65	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Исключение территории из зоны	Территория, примыкающая с севера к ЗУ с К№ 66:33:0101003:1569, 66:25:0202003:579, 66:25:0202003:577, 66:25:0202003:575, территория, примыкающая с юга к ЗУ с К№ 66:25:0202003:587, 66:25:0202003:588	Предложения Администрации Арамилевского ГО	Схема 26
66	Территории общего пользования (ЗОП)	Включение территории в зону			
67	Зона размещения производственных объектов (П)	Исключение территории из зоны	Территория, примыкающая с северо-запада к ЗУ с К№ 66:33:0101010:414, ЗУ с К№ 66:33:0101010:414	Предложения Администрации Арамилевского ГО	Схема 27
68	Территории общего пользования (ЗОП)	Исключение территории из зоны			

69	Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения (О-1)	Включение территории в зону			
70	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Исключение территории из зоны	ЗУ с К№ 66:33:0101007:2283	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 28
71	Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения (О-1)	Включение территории в зону			
72-76	Зона комплексного развития территории (КРТ)	Включение территории в зону	Исключено из перечня изменений		
п. Арамиль					
77	Зона размещения садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан (СХ)	Исключение территории из зоны	ЗУ с К№ 66:33:0301001:438	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 30
78	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Включение территории в зону			
79	Территории общего пользования (ЗОП)	Исключение территории из зоны	Территория, примыкающая с запада к ЗУ с К№ 66:33:0301001:419	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 31
80	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Включение территории в зону			
81	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Исключение территории из зоны	ЗУ с К№ 66:33:0201001:1752	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 32
82	Зона размещения среднетажной многоквартирной жилой застройки (ЖТ-3)	Включение территории в зону			

83-84	Зона размещения городских лесов (Р-3)	Включение территории в зону	Исключено из перечня изменений		
85	Территории общего пользования (ЗОП)	Исключение территории из зоны	Территория, примыкающая с юга к ЗУ с К№ 66:33:0101012:300	Предложения Администрации Арамильского ГО	Схема 34
86	Зона размещения жилой застройки усадебного типа (ЖТ-1)	Включение территории в зону			

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

- Санитарно-защитная зона для промплощадки, расположенной по адресу: Свердловская область, г. Арамиль, ул. Гарнизон, зд. 11а, установленная Решением Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Свердловской области от 09.08.2023 г. № 66-00-15/15-09-18245-2023, внесена в ЕГРН (66:00-6.2634);
- Санитарно-защитная зона для производственной площадки, расположенной по адресу: Свердловская область, Сысертский район, г. Арамиль, ул. Бажова, дом 41, ООО «Арамильский завод железобетонных изделий», установленная Решением Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Свердловской области от 21.11.2022 г. № 66-00-15/15-09-25870-2022, внесена в ЕГРН (66:33-6.143);
- Санитарно-защитная зона для производственной базы ООО «Поликом и В» (624015, Свердловская область, Сысертский район, п. Светлый, 48 корпус Б), внесена в ЕГРН (66:33-6.149);
- Санитарно-защитная зона для тепличного комплекса, расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский район, установленная Решением Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Свердловской области от 09.08.2023 г. № 66-00-15/15-09-18246-2023, внесена в ЕГРН (66:25-6.1017);
- Санитарно-защитная зона для промплощадки (кадастровый номер земельного участка 66:33:0101010:84) общества с ограниченной ответственностью «Готэк-Полипак Арамиль», по адресу: Свердловская область, г. Арамиль, ул. Клубная, д. 25, установленная Решением Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Свердловской области от 06.02.2024 г. № 66-00-15/15-09-2785-2024, внесена в ЕГРН (66:33-6.152).

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

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

**Изменить номер статьи:**

«Статья 2-3. Зона размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки ЖТ-3», на «Статья 2-4. Зона размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки ЖТ-3»;

«Статья 2-4. Зона размещения многоэтажной многоквартирной жилой застройки ЖТ-4» на «Статья 2-5. Зона размещения многоэтажной многоквартирной жилой застройки ЖТ-4».

**Добавить условно разрешенный вид использования:**

в таблицу 2 «Соответствие видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам, предлагаемым к установлению» территориальным зонам ЖТ-1, ЖТ-2, ЖТ-3, ЖТ-4 добавить условно разрешенный вид использования (У) «Благоустройство территории» (код 12.0.2);

в пункт 1 статьи 2-2 в таблицу 3 добавить условно разрешенный вид использования (У) «Благоустройство территории» (код 12.0.2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению;

в пункт 1 статьи 2-3 в таблицу 4 добавить условно разрешенный вид использования (У) «Благоустройство территории» (код 12.0.2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению;

в пункт 1 статьи 2-4 в таблицу 5 добавить условно разрешенный вид использования (У) «Благоустройство территории» (код 12.0.2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению;

в пункт 1 статьи 2-5 в таблицу 6 добавить условно разрешенный вид использования (У) «Благоустройство территории» (код 12.0.2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

**Из пунктов 2, 4 статьи 18.1 «Осуществление строительства, реконструкции и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства» исключить слова «капитальный ремонт».**

**Часть I «Общие положения» 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;
- 6) требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

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

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства распространяются на территории жилых и общественно-деловых зон.

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;

6) 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).»

**Статью 2 «Градостроительные регламенты, устанавливаемые в жилых зонах» дополнить пунктом следующего содержания:**

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

**Статью 3 «Градостроительные регламенты, устанавливаемые в общественно-деловых зонах» дополнить пунктом следующего содержания:**

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