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 статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областным законом от 10 марта 1999 года № 4-ОЗ «О правовых актах в Свердловской области», на основании письма заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации С.Г. Музыченко вх. из МЭДО № 37920 от 20.08.2024, письма руководителя Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты потребителей и благополучия человека по Свердловской области Д.Н. Козловских, вх.135-01-24/7744 от 24.12.2024, протокола о результатах общественных обсуждений от 29 мая 2025 года и заключения о проведении общественных обсуждений от 29 мая 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. в пункте 1 статьи 1 Главы 1 Части I слова (текст) «утвержденного Приказом Министерства экономического развития России от 01.09.2014 № 540», заменить на слова «утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»»;

1.2. 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;

6) 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).»;

1.3. в пункте 7 статьи 1 Главы 1 Части II слова «Приказу Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540», заменить на слова «Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»»;

1.4. в подпункте 2 пункта 3 статьи 14 Главы 2 Части II слова «Приказом Министерства транспорта и связи Свердловской области 04.07.2018 № 259 «Об установлении границ придорожных полос автомобильных дорог регионального значения», заменить на слова «Приказом Министерства транспорта и дорожного хозяйства Свердловской области от 18.12.2024 № 534 «Об установлении придорожных полос автомобильных дорог регионального значения»»;

1.5. подпункт 5 пункта 3 статьи 14 Главы 2 Части II дополнить словами следующего содержания:

«, Решение Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Свердловской области от 24.12.2024 № 66-00-15/09-05-34081-2024 «Об установлении границ седьмой подзоны приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово);».

1.6. в пункте 3 статьи 16 Главы 2 Части II слова «от 26.04.2008 № 315» заменить на слова «от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»»;

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

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

1.8. 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.».

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

1.9.1. изменить территориальную зону О-1 «Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения» земельного участка, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящегося в кадастровом квартале 66:25:0202003, примыкающего к земельным участкам с кадастровыми номерами 66:25:0202003:92, 66:25:0202003:150, расположенного по адресу: город Арамиль, улица Гарнизон, на зону П «Зона размещения производственных объектов» (Фрагмент 1.9.1 – Приложение 1.1);

1.9.2. изменить территориальную зону О-1 «Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения» земельных участков образованных из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в кадастровом квартале 66:25:0202003, примыкающих к земельным участкам с кадастровыми номерами 66:25:0202003:147, 66:25:0202003:191, расположенным по адресу: город Арамиль, улица Гарнизон, на зону П «Зона размещения производственных объектов» (Фрагмент 1.9.2 – Приложение 1.2);

1.9.3. изменить территориальную зону Р-4 «Зона ландшафтных территорий» земельных участков образованных из земель, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся в кадастровых

кварталах 66:33:0201001, 66:33:0401001, примыкающих к земельным участкам с кадастровыми номерами 66:33:0000000:258, 66:33:0201001:1709, к территории Исеть поселка Бобровский, на зону Р-2 «Зона размещения объектов рекреационного и туристического назначения» (Фрагмент 1.9.3 – Приложение 1.3);

1.9.4. изменить территориальную зону ЖТ-1 «Зона размещения жилой застройки усадебного типа» части земельного участка с кадастровым номером 66:33:0101008:2626, расположенного по адресу: город Арамилль, улица 1 Мая, 23, примыкающего к земельным участкам с кадастровыми номерами 66:33:0101008:121, 66:33:0101008:2631, 66:33:0101008:250, 66:33:0101008:1906, на зону О-1 «Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения» (Фрагмент 1.9.4 – Приложение 1.4);

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

2. Администрации Арамилльского городского округа в срок до 10 июля 2025 года предоставить в Думу Арамилльского городского округа актуализированные Правила землепользования и застройки Арамилльского городского округа.

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

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

Председатель Думы
Арамилльского городского округа

Т.А. Первухина

Исполняющий обязанности
Главы Арамилльского городского округа

О.С. Суворова