



*Псковская область*

*СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ ОСТРОВСКОГО РАЙОНА*

**РЕШЕНИЕ**

от 31.08.2023 № 75

г. Остров

принято на шестнадцатой сессии  
Собрания депутатов Островского  
района седьмого созыва

О внесении изменений в  
Правил землепользования и застройки сельского  
поселения «Воронцовская волость»  
Островского района Псковской области

В целях формирования архитектурного облика городов и иных поселений Псковской области, повышения качества архитектурных проектных решений зданий и сооружений, гармоничного включения их в окружающую среду, в соответствии со статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с частью 5.3 и пунктом 2.1 части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 г. № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства», Уставом муниципального образования «Островский район», в соответствии с Соглашением о передаче (приеме) осуществления части полномочий по решению вопросов местного значения между МО «Воронцовская волость» и МО «Островский район», утвержденным решением Собрании депутатов Островского района от 18.11.2022 № 13,Собрание депутатов Островского района

**Р Е Ш И Л О:**

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки сельского поселения «Воронцовская волость» Островского района Псковской области, утвержденные Решением Собрании депутатов сельского поселения «Воронцовская волость» № 86 от 29.08.2013 согласно приложению.

2. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

3. Опубликовать настоящее решение в газете «Островские вести» и на официальном сайте МО «Островский район» в сети Интернет - <http://ostrov.reg60.ru/>, доске информации Администрации сельского поселения «Воронцовская волость».

Председатель Собрания депутатов  
Островского района

А.М. Обризан

Глава Островского района

Д.М. Быстров

Приложение к Решению Собрания депутатов  
Островского района №75 от 31.08.2023

1. Статью 1. «Основные понятия, используемые в Правилах застройки», главы 1 «Основные положения» Части I. «Порядок применения Правил застройки и внесения в них изменений» СП «Воронцовская волость» Островского района Псковской области изложить в следующей редакции:

«Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах застройки

Акт приемки – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы.

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства – архитектурные решения объекта капитального строительства, являющиеся результатом архитектурной деятельности, включающей в себя творческий процесс создания внешнего вида и пространственной организации архитектурного объекта.

Архитектурно-художественная композиция - определенное закономерное расположение и сочетание всех внешних и внутренних элементов здания, гармонично согласованных между собой и образующих единую архитектурную форму.

Архитектурное решение объекта капитального строительства- авторский замысел объекта с комплексным решением функциональных, конструктивных и эстетических требований к нему, а также социальных, экономических, санитарно-гигиенических, экологических, инженерно-технических аспектов, зафиксированный в архитектурной части документации для строительства (проекта) и реализуемый при строительстве.

Асимметрия - отсутствие симметрии при связи гармоний художественного единства элементов здания.

Блок-секция - самостоятельный в конструктивном отношении объемно-планировочный элемент здания, ограниченный наружными стенами или (и) деформационными швами.

Вид разрешенного использования (ВРИ) – это установленное в публичном порядке допустимое функциональное использование земельного участка, существующих и возводимых на нем капитальных объектов, т. е. тот вид деятельности, для ведения которой может использоваться земельный участок и размещенные на нем объекты недвижимости.

Водоохранные зоны - территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления

указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Второстепенный фасад - фасад здания, не подходящий под определение главного фасада.

Внутридворовая территория - территория, прилегающая к жилому зданию и ограниченная жилыми зданиями, строениями, сооружениями или ограждениями, включая подходы и подъезды к дому, территории зеленых насаждений, площадки для игр, отдыха и занятий спортом.

Высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Высота этажа - расстояние от верха нижерасположенного перекрытия (или пола по грунту) до верха, расположенного над ним перекрытия (или до низа стропильных конструкций для одноэтажного здания).

Геометрическое подобие - создание определенных соотношений элементов здания в виде геометрических очертаний.

Главный фасад - фасад здания, выходящий на границу участка, примыкающую к территориям общего пользования.

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный план земельного участка – документ, который выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Группа жилых домов - несколько жилых домов образующие первичную пространственную ячейку как основу композиции застройки квартала.

Группа жилых домов образует пространство, играющее роль традиционного двора, который является местом игр детей, отдыха и общения взрослых и наиболее тесно связано с жилищем, являясь как бы его продолжением.

Двойной фасад (Фасад с двойной обшивкой) - система здания, состоящая из двух обшивок, или фасадов, расположенных таким образом, что воздух проходит через промежуточную полость.

Дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

Заказчик (технический заказчик)- юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика). Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частями 2.1 и 2.2 статьи 52, частями 5 и 6 статьи 55.31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому в соответствии со статьей 13.3 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику.

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Изменение недвижимости – изменение видов (вида) использования земельного участка или объектов капитального строительства на нём, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции или сноса существующих объектов капитального строительства.

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - это комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселений и межселенных территорий.

Квартал – это элемент планировочной структуры, со всех сторон ограниченный улично-дорожной сетью.

Колер элемента здания - цвет, подобранный проектом для определенного конструктивного элемента. Колеры элементов здания вносятся в таблицу колеров, которая входит в состав проекта.

Комбинированная застройка - протяженные жилые дома группируются в виде разнообразных геометрических форм, образующих дворы различной формы и глубины в сочетании с одnoseкционными домами большей этажности.

Коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала).

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

Многоквартирный жилой дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования — подъезды. Многоквартирный дом обязательно содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме.

ОАГ - орган местного самоуправления, уполномоченный в области архитектурно-градостроительной деятельности

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Объемно-планировочное решение здания - решение поэтажных планов, где взаимосвязаны габариты и форма помещений в плане и в общем объеме здания.

Отклонения от Правил - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента

застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

Отметка входной группы - разница в метрах между отметкой уровня земли, примыкающей к зданию, строению, сооружению и чистовой отметки отделки пола на входе в первый этаж здания, строения, сооружения.

Первый этаж - нижний надземный этаж, доступный для входа с прилегающей территории.

Периметральная застройка - дворовые пространства из замкнутых или частично замкнутых протяженных многосекционных жилых домов. Минимальные размеры двора устанавливаются с учетом инсоляционных разрывов между домами, стоящими напротив друг друга.

Планировочная структура - тип организации пространства города, определяющий порядок размещения его улиц и зданий.

Пластика фасадов (архитектурная пластика) - совокупность всех пластических средств, формирующих пространство, участвующих в создании художественного образа здания.

Подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

Прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, непосредственно примыкающая к поверхностному водному объекту, на которой устанавливаются более строгие требования к осуществлению хозяйственной и иной деятельности, чем на остальной территории водоохранной зоны.

Проектная документация - представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Процент остекления первого этажа - доля светопрозрачных конструкций от общей площади фасада первого этажа, выходящего на границу участка, примыкающего к территориям общего пользования.

Публичный сервитут - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Псковской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

Разрешение на строительство - соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства),

или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков.

Строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами).

Строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов).



Строчная застройка - застройка параллельными рядами многоквартирных жилых зданий, ориентированных, как правило, вдоль по линии север-юг.

Симметрия – одинаковое расположение равных частей здания относительно оси

Система горизонтальных и вертикальных осей членения фасадов - единство и взаимная зависимость отдельных, горизонтальных и вертикальных элементов фасада объекта капитального строительства. К горизонтальным членениям относятся, все пояски (тяги), к вертикальным — колонны, простенки и пилястры.

Сомасштабность - соразмерность объекта и его элементов по отношению к человеку, окружающему пространству и архитектурным формам других объектов.

Текстура - визуальное свойство поверхности, которое передает информацию о структуре материала.

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании.

Типовой этаж - этаж здания, планировочное и конструктивное решение которого неоднократно повторяется по высоте здания.

Точечная застройка - формируется из домов-башен различной этажности, используются для высокоплотного освоения небольших участков.

Улично-дорожная сеть - система объектов капитального строительства, включая улицы и дороги различных категорий и входящие в их состав объекты дорожно-мостового строительства (путепроводы, мосты, туннели, эстакады и другие подобные сооружения), предназначенные для движения транспортных средств и пешеходов, проектируемые с учетом перспективного роста интенсивности движения и обеспечения возможности прокладки инженерных коммуникаций.

Фактура - внешнее строение поверхности материала с ее характерным рельефом.

Функционально-планировочное решение - решение поэтажных планов, где определены набор помещений, их назначение и функциональные взаимосвязи

Элементы входных групп - козырьки, навесы (в том числе их несущие конструкции при наличии), лестницы, площадки, ступени, в случае организации выступающей входной группы - стены.

Этажность здания - количество надземных этажей, в том числе технического этажа, мансардного, а также цокольного этажа, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Количество этажей — все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие.

Эстетическая выразительность фасадов – архитектурный образ, оказывающий благоприятное визуальное восприятие внешнего облика здания.».

2. Часть III. «Градостроительные регламенты» дополнить главой 17 «Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» следующего содержания:

«Глава 17. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 82. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

1. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, предусмотренных пунктом 6 настоящей Главы, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 настоящей Главы.

2. Состав требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства определен в соответствии с пунктами 3-9 Требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 г. № 857.

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

3.1. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства.

Устанавливаются путем перечисления архитектурных решений объектов капитального строительства, определяющих их размер, форму, функциональное назначение и местоположение в границах земельного участка.

3.2. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления характеристик элементов фасадов.

Устанавливаются путем перечисления характеристик элементов фасадов, а также элементов иных наружных частей объектов капитального строительства и их характеристик

3.3. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления цветов и оттенков для отделки их фасадов с указанием палитры.

Устанавливаются путем перечисления цветов и оттенков для отделки их фасадов с указанием палитры.

3.4. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства.

Устанавливаются путем перечисления материалов для отделки фасадов и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства.

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

Устанавливаются путем перечисления технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства при размещении такого оборудования.

3.6. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

Устанавливаются путем перечисления архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, а также оттенков такого освещения с указанием палитры.

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства устанавливаются с учетом видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в градостроительном регламенте, требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и правил благоустройства территорий.

5. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1 - 4 части 2 статьи 40.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1) объектов капитального строительства, 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:

6) гидротехнических сооружений;

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

8) подземных сооружений;

9) объектов капитального строительства, 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;

10) объектов капитального строительства, предназначенных (используемых) для обработки, утилизации, обезвреживания и размещения отходов производства и потребления;

11) объектов капитального строительства, предназначенных для обезвреживания, размещения и утилизации медицинских отходов;

12) объектов капитального строительства, предназначенных для хранения, переработки и утилизации биологических отходов;

13) объектов капитального строительства, связанных с обращением с радиоактивными отходами;

14) объектов капитального строительства, связанных с обращением веществ, разрушающих озоновый слой;

15) объектов использования атомной энергии;

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

6. Действие требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства распространяется на объекты капитального строительства и земельные участки, расположенные в территориальных зонах в которых в соответствии с градостроительным регламентом разрешено строительство объектов капитального строительства.

7. Границы территорий, в отношении которых действуют требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, совпадают с границами территориальных зон, утвержденных в составе Правил землепользования и застройки городского поселения «Остров».

В границах территории исторического поселения, требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства не устанавливаются.

### Статья 83. Описание требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

Описание требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства изложено в Таблице 1.

Таблица 1

№ п.п.	Наименование требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства	Описание требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства
1	2	3
1.	Требования к объёмно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства	1.1. Требования к объёмно-пространственным характеристикам жилых зданий 1.1.1. При формировании фасадных и объёмно-планировочных решений жилых зданий должны учитываться характер и структура окружающей застройки. Также при проектировании должны быть приняты во внимание общепринятые приёмы архитектурно-художественной композиции объёмно-пространственного построения зданий: симметрия-асимметрия, геометрическое подобие,

		<p>сомасштабность.</p> <p>1.1.2. Форма жилого здания формируется с учётом конфигурации земельного участка, входящего в состав жилой группы, квартала и зависит от типа застройки квартала. Квартал застройки может иметь различную планировочную структуру.</p> <p>Типы планировочной структуры квартала изложены в пункте 1.1.15.</p> <p>1.1.3. Высота жилых помещений должна быть не менее 2,65 м.</p> <p>1.1.4. На первых этажах жилых зданий могут размещаться встроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения. Входы в указанные помещения должны быть размещены с наружной стороны здания со стороны улично-дорожной сети квартала.</p> <p>1.1.5. При проектировании входных групп необходимо предусматривать индивидуализацию - разделение по функциональному назначению входных групп для жильцов, посетителей и работников, встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, а также технических, эвакуационных выходов.</p> <p>1.1.6. При проектировании входных групп в жилые помещения, а также во встроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, должны быть обеспечены условия доступа для маломобильных групп населения путём создания безбарьерной среды, а именно обеспечение единого уровня отметок пола этажа без перепадов уровней между вестибюльно-входной группой и входами в лифт.</p> <p>1.1.7. В первых этажах жилых зданий должны быть предусмотрены сквозные проходы, соединяющие территории общего пользования с внутридворовыми территориями.</p> <p>1.1.8. Высота помещений во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях общественного назначения первого этажа должна быть не менее 4,2 м от нулевой отметки первого этажа до уровня пола второго этажа.</p> <p>1.1.9. Балконы и лоджии должны быть остеклены.</p> <p>1.1.10. В отделке входных дверей в жилую часть и часть, где располагаются встроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, необходимо использовать</p>
--	--	---

		<p>светопрозрачные вандалостойкие конструкции.</p> <p>1.1.11. Архитектурно - градостроительный облик жилого здания должен соответствовать его назначению.</p> <p>1.1.12. Жилая застройка должна быть обеспечена необходимыми объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, площадками благоустройства общего пользования, автомобильными стоянками.</p> <p>1.1.13. Планировочная структура жилой застройки должна формироваться путём разграничения территорий общего пользования и внутридворовых территорий.</p> <p>1.1.14. В документации по планировке территории, при формировании планировочной и объёмно-пространственной структуры многоквартирной жилой застройки должен использоваться основной принцип - деление территории на кварталы, состоящие из жилых групп, имеющих в своём составе внутридворовые территории.</p> <p>1.1.15. Жилые группы, как составная часть квартала, могут иметь различную планировочную структуру:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- периметральная застройка;</li><li>- рядовая застройка;</li><li>- точечная застройка;</li><li>- комбинированная застройка.</li></ul> <p>1.1.16. При планировании внутридворовой территории должен соблюдаться принцип «двор без машин», исключающий заезд на неё автомобильного транспорта, за исключением автомобильного транспорта экстренных служб.</p> <p>1.1.17. Площадки благоустройства, пешеходные дорожки внутридворовой территории, входные группы в жилые помещения и помещения общественно-делового назначения должны быть связаны непрерывными пешеходными путями, должны располагаться в плоскостях, не имеющих ступеней.</p> <p>1.1.18. При проектировании улично-дорожной сети должны быть предусмотрены буферные зелёные зоны между тротуарами и проезжей частью улиц.</p> <p>1.1.19. Размещение стоянок для автомобилей необходимо предусматривать с внешней стороны жилой ячейки в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Псковской области, утвержденных постановлением Администрации Псковской области от 22.01.2013 № 18.</p>
--	--	---

		<p>1.2. Требования к объёмно-пространственным характеристикам объектов нежилого назначения</p> <p>1.2.1. Объёмно-пространственная структура зданий объектов нежилого назначения должна формироваться с учётом функционального назначения объекта, характера и структуры окружающей застройки.</p> <p>При проектировании должны быть приняты во внимание общепринятые приёмы архитектурно-художественной композиции объёмно-пространственного построения зданий: симметрия-асимметрия, геометрическое подобие, сомасштабность.</p> <p>1.2.2. При проектировании входных групп необходимо предусматривать индивидуализацию - разделение по функциональному назначению входных групп главного входа, других входов в здание, в том числе технических и эвакуационных выходов.</p> <p>1.2.3. Входные группы в помещения зданий нежилого назначения должны быть обеспечены условиями доступа для маломобильных групп населения путём создания безбарьерной среды, обеспечения единого уровня отметок пола этажа, отсутствия ступеней.</p> <p>1.2.4. В отделке входных дверей главного и второстепенных входов, за исключением входов в технические помещения, необходимо использовать светопрозрачные вандалостойкие конструкции, оборудование для освещения.</p> <p>1.2.5. Окна, двери и витражи должны быть безопасными, удобными, иметь оптимальную конфигурацию, обеспечивать возможность проветривания.</p> <p>Запрещено использование тонировки путём наклеивания на поверхность стёкол плёнки.</p> <p>1.2.6. В отделке главного входа необходимо использовать светопрозрачные вандалостойкие конструкции.</p> <p>1.2.7. При формировании архитектурно-художественного облика объекта на фасаде здания должно быть определено место для размещения вывески с названием объекта. Особенно данное требование относится к таким объектам, как торговые центры, рынки, деловые центры, имеющие одно общее название.</p>
2	Требования к	2.1. Для создания архитектурно-

	архитектурно-стилистическим характеристикам	градостроительного облика объектов капитального строительства могут применяться различные архитектурные стили, при условии обеспечения стилевого единства окружающей застройки, достигаемого путём сочетания форм, материалов, цветового решения и характера размещения всех деталей и элементов здания. 2.2. Должно быть обеспечено разнообразие пластики фасадов.
3	Требования цветовым решениям.	к 3.1. Требования к применению конкретных цветов и оттенков для отделки фасадов с указанием палитры не устанавливаются. В случае, если муниципальным правовым актом муниципального образования утверждён документ, устанавливающий правила определения цветовых решений застройки и отдельных объектов капитального строительства, цветовое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом. 3.2. При разработке цветовых решений фасадов объектов капитального строительства необходимо: - учитывать тип и цвет окружающей застройки; - отдавать предпочтение натуральным оттенкам и цветам; - исключить случайное использование цветов, создающих пестроту или монотонность. 3.3. Должен быть применён следующий принцип компоновки цветов: - один цвет основной (доминирующий); - не более двух цветов вспомогательных (дополнительных); - не более трёх цветов для акцента. 3.4. Соотношение между основным, вспомогательным и акцентным цветами принимать 50 %, 30 % и 20 %. 3.5. При работе с двумя палитрами соотношение между основным и акцентным цветами принимать 70 % и 30 %. 3.6. При разработке цвето-композиционных решений необходимо использовать следующие приёмы компоновки цвета: 3.6.1. Выделение отдельных элементов фасада с применением акцентной палитры (балконы, лоджии, обрамления окон, дверей, входные группы и т.п.). 3.6.2. Выделение объёмно-пространственных элементов (отдельные объёмы, блок секции, пристройки и т.п.). 3.6.3. Выделение ниш и локальных выемок



		<p>(локальные ниши и выемки на фасаде здания).</p> <p>3.6.4. Выделение геометрии здания (цветом подчёркиваются геометрические формы здания).</p> <p>3.6.5. Выделение этажей (выделение цветом отдельных этажей, групп этажей).</p> <p>3.6.6. Выделение двойного фасада (разделение по цвету капитальных стен и конструкций декоративного оформления фасада).</p> <p>3.6.7. Выделение торцевых стен или отдельных плоскостей фасада.</p>
4	<p>Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющим архитектурный облик зданий.</p>	<p>4.1. При проектировании объектов капитального строительства необходимо предусматривать применение различных вариантов отделки фасадов. Технологические возможности должны позволять использование не менее трёх типов отделочных материалов, отличающихся друг от друга фактурой, цветом, форматом.</p> <p>4.2. Цоколь здания должен быть выполнен из устойчивых к атмосферным явлениям, не гигроскопичных, вандалостойких и визуально привлекательных материалов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- природный камень, искусственный камень;</li> <li>- облицовочный кирпич;</li> <li>- панели из бетонных композитов.</li> </ul> <p>4.3. Стены здания необходимо выполнять из материалов с такими же характеристиками, как в пункте 4.2.</p> <p>4.3.1. При строительстве жилых зданий необходимо применение следующих строительных и облицовочных материалов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный керамический), использование пустотелого кирпича не допускается;</li> <li>- железобетонные стеновые панели;</li> <li>- облицовочные навесные конструкции: <ul style="list-style-type: none"> <li>архитектурный бетон;</li> <li>керамогранит (толщина не менее 10 мм);</li> <li>фиброцементные панели;</li> <li>натуральный камень;</li> <li>бетонная плитка;</li> </ul> </li> </ul> <p>4.3.2. При строительстве зданий нежилого назначения необходимо применение следующих строительных и облицовочных материалов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), использование пустотелого кирпича не допускается;</li> <li>- облицовочные навесные конструкции: <ul style="list-style-type: none"> <li>архитектурный бетон;</li> <li>керамогранит (толщина не менее 10 мм);</li> </ul> </li> </ul>

		<p>фиброцементные панели;  композит;  натуральный камень;  металлокассеты;  аквапанель.</p> <p>4.4. Элементы кровли:  - фальцевая кровля;  - мягкая кровля;  - сланцевая кровля;  - песчано-цементная черепица;  - керамическая черепица;  - наливная кровля.</p> <p>4.5. При облицовке фасадов зданий исключить использование технологии оштукатуривания с последующей окраской фасадными красками. При использовании технологии оштукатуривания должна применяться штукатурка, окрашенная в массе.</p> <p>4.6. При использовании двух и более цветов штукатурки необходимо обеспечивать их стыковку в разных (смещённых друг относительно друга) плоскостях.</p> <p>4.7. При разработке архитектурно-художественного решения исключать сопряжения в одной плоскости поверхностей с различными отделочными материалами.</p> <p>4.8. В отделке фасадов первых этажей не допускается применение керамогранита с креплением на видимых клямерах.</p> <p>4.9. В случае использования керамогранита со скрытым типом крепления, рекомендуется использовать анкерный тип крепления керамогранита к подсистеме (с помощью анкерных втулок).</p> <p>4.10. На визуально воспринимаемых поверхностях фасада не допускается использование плёнки (в том числе самоклеящейся), профилированного листа, металлического и пластикового сайдинга, сотового поликарбоната.</p> <p>4.11. При устройстве декоративных элементов здания целесообразно предусматривать их выполнение из долговечных и прочных материалов (например стеклофибробетон, гипс).</p> <p>4.12. При объёмно-планировочном решении здания предусматривающем устройство разновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащей кровли необходимо выполнить проработку её колористического решения, предусмотрев применение цветных покрытий (засыпки, мембраны)</p>
--	--	--

		с учётом визуального восприятия кровли из окон многоэтажных зданий.
5	Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях зданий	<p>5.1. Техническое и инженерное оборудование на фасадах зданий включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха.</p> <p>5.2. Техническое и инженерное оборудование на фасадах и кровлях зданий должно размещаться с учётом архитектурного облика фасада здания и подчиняться системе горизонтальных и вертикальных осей членения фасадов.</p> <p>5.3. Размещение технического и инженерного оборудования должно производиться без ущерба для внешнего вида здания, в строго определённых местах и с учётом комплексного решения размещения оборудования при минимальном контакте с архитектурными поверхностями.</p> <p>5.4. Для размещения наружного блока кондиционера должны предусматриваться специально выделенные конструктивные и инженерные элементы (встроенные ниши в объёме здания, наружные конструктивные корзины с обязательным устройством защитных, маскирующих экранов для кондиционеров в плоскости фасада и скрытой сопровождающей проводкой по внутреннему контуру жилых помещений).</p> <p>5.5. Должна быть обеспечена нейтральная окраска, максимально приближенная к цветовому фону фасада зданий и строений.</p> <p>5.6. Не допускается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства;</li> <li>наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада;</li> <li>размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.</li> </ul>

		<p>5.7. При реконструкции объекта капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо её восстановление;</li> <li>- при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены;</li> <li>- при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учётом архитектурного решения жилого здания.</li> </ul>
6	Требования к подсветке фасадов зданий	<p>6.1. При разработке архитектурных решений должно быть предусмотрено выполнение работ по архитектурно-художественному освещению фасадов жилых зданий, визуальное воспринимаемых со стороны улиц, дорог общегородского и районного значений.</p> <p>6.2. Главными принципами архитектурной подсветки фасадов зданий являются определение основных архитектурно-художественных особенностей и эстетическая выразительность фасадов.</p> <p>6.3. Приборы архитектурной подсветки должны располагаться таким образом, чтобы их выходные отверстия не оказывались в центре поля зрения водителей и пешеходов на главных направлениях движения транспорта.</p> <p>6.4. Форма и размеры приборов архитектурной подсветки должны быть компактных размеров и гармонично смотреться на фасаде здания.</p> <p>6.5. Световое оформление входных групп, витрин, средств информационного оформления и наружной рекламы, знаков адресации должно осуществляться в комплексе с оформлением всего фасада здания, не разбивая фасад на составляющие части.</p>

