

ЖЕЛЕЗНОГОРСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

РЕШЕНИЕ

от 26 февраля 2025 года № 195-7-РД

О внесении изменений в решение Железногорской городской Думы «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Железногорск» Курской области»

Руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «городской округ город Железногорск» Курской области, Железногорская городская Дума РЕШИЛА:

1. Внести в решение Железногорской городской Думы от 24.11.2009 № 269-4-РД «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Железногорск» Курской области» (в редакции решений Железногорской городской Думы от 06.12.2011 № 530-4-РД, от 21.03.2013 № 127-5-РД, от 16.06.2016 № 424-5-РД, от 22.12.2016 № 489-5-РД, от 05.04.2018 № 68-6-РД, от 30.07.2020 № 284-6-РД, от 29.09.2021 № 379-6-РД, от 02.11.2023 № 91-7-РД) следующие изменения:

1) в приложении:

а) часть 3 статьи 16 изложить в следующей редакции:

«3. Выдача разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и другими федеральными законами, а также принятыми в соответствии с указанной статьей муниципальными правовыми актами.»;

б) часть 4 статьи 16 исключить;

в) в части 5 статьи 16 предложение «Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.» исключить;

г) часть 2 статьи 18 изложить в следующей редакции:

«2. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с градостроительным законодательством.»;

д) часть 1 статьи 31 дополнить строкой:

«АГО-1, АГО-2 - архитектурно-градостроительные зоны»;

е) часть 1 статьи 33 дополнить абзацем следующего содержания:

«- карту градостроительного зонирования города Железногорска в части отображения территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.»;

ж) главу 10 дополнить статьей 34.1 следующего содержания:

«Статья 34.1. Карта градостроительного зонирования города Железногорска в части отображения территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства»

Карта градостроительного зонирования города Железнодорожска в части отображения территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, представлена в виде картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте отображены границы следующих территориальных зон:

Зона АГО-1 - архитектурно-градостроительная зона – 1;

Зона АГО-2 - архитектурно-градостроительная зона – 2.»;

з) наименование главы 13 изложить в следующей редакции:

«Глава 13. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства на территории города Железнодорожска»;

и) главу 13 дополнить статьей 44.1 следующего содержания:

«Статья 44.1. Архитектурно-градостроительный облик объектов капитального строительства

1. Архитектурно-градостроительный облик объекта - авторский замысел объекта капитального строительства, выраженный его внешним архитектурным и художественным, объемно-пространственным, композиционным, функционально-планировочным решением, увязанный с окружающей градостроительной средой, зафиксированный в проектной документации для строительства, реконструкции.

Доминанта - это преобладающее в архитектурном окружении здание или сооружение.

2. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Железнодорожска в порядке, определяемом постановлением Правительства Российской Федерации, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, предусмотренных картой градостроительного зонирования в части отображения территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении объектов, предусмотренных частью 2 статьи 40.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, нормативными правовыми актами Курской области.

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства включают в себя требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства, требования к цветовым решениям, к отделочным и (или) строительным материалам, требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства, требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства и устанавливаются для всех территориальных зон применительно к

территориям, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства. Требования распространяются на объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, полностью или частично в границах такой зоны.

5. Если земельный участок, в границах которого планируется строительство или реконструкция объекта капитального строительства, находится в границах зон охраны объектов культурного наследия, то в отношении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта устанавливаются требования, предусмотренные соответствующим градостроительным регламентом.

6. В пределах территорий, предусмотренных картой градостроительного зонирования в части отображения территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установлены архитектурно-градостроительная зона - 1 (далее - АГО-1) и архитектурно-градостроительная зона - 2 (далее - АГО-2) с различными требованиями к архитектурно-градостроительному облику объекта.

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

1) в границах АГО-1:

а) объект капитального строительства, выходящий фасадом на территории общего пользования, располагается в границах земельного участка с учетом системы размещения зданий вдоль красной линии (фронтальная, профильная, ориентация под углом), линии регулирования окружающей застройки. Требования данного пункта не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства, за исключением изменения габаритных размеров;

б) при строительстве или реконструкции объектов капитального строительства в зоне сложившейся застройки высота таких объектов не должна превышать на 50% средней высоты зданий в границах квартала, как элемента планировочной структуры, за исключением реконструируемых зданий, если реконструкция не предполагает увеличение количества надземных этажей. Анализ высоты сложившейся застройки осуществляется в отношении всех зданий, расположенных в границах элемента планировочной структуры. В анализ существующих объектов не включаются объекты, которые решениями уполномоченных органов признаны соответствующими критериям, установленным нормативным правовым актом Курской области, принятым в соответствии с пунктом 2 части 2, пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

в) не допускается создание рядовой однообразной застройки территории (микрорайона/квартала), состоящей исключительно из домов повышенной этажности (более 9 этажей). Необходимо создавать переменную этажность с использованием доминант. При проектировании доминант предъявляются следующие требования:

- ширина доминанты не может быть больше ее высоты;
- отношение площади доминанты к общей площади застройки - не более 35%;

- расстояние между доминантами в границах застраиваемой территории - не менее 35 м.;

г) размещение входных групп и их элементов (ступени, пандусы, крыльцо, входные группы с приямками в помещения цокольного, подвального этажей) не должно сокращать пешеходную часть тротуара и габариты примыкающих проездов до ширины менее нормативной, создавать препятствия пешеходному или транспортному движению;

д) дополнительные требования для многоквартирных домов:

для нежилых помещений первого этажа при строительстве и (или) реконструкции жилой застройки в жилых зданиях:

- этажностью свыше 12 этажей не допускается размещение жилых помещений в первых этажах;

- необходимо предусматривать размещение в цокольных и первых этажах объектов бытового обслуживания, общественного питания, торговли, здравоохранения, культуры, физической культуры и спорта, социального обслуживания населения, бизнес-школ и бизнес-инкубаторов, центров дистанционного обучения, инновационных исследовательских и проектных учреждений, объектов предпринимательства в случаях, если их деятельность не требует организации санитарно-защитных зон и не оказывает вредного радиологического, электромагнитного и санитарно-эпидемиологического влияния, с учетом создания условий для проведения погрузочно-разгрузочных работ;

- высота нежилых первых этажей жилых зданий должна быть не менее 3,5 м. Требование настоящего абзаца не подлежит применению в отношении реконструируемых объектов капитального строительства;

- со стороны главных фасадов (внешних) процент остекления, конфигурация, габариты оконных проемов нежилых помещений первых этажей должны отличаться и иметь больший процент (не менее 20%) остекления, конфигурацию, габариты оконных проемов по сравнению с жилой частью здания (за исключением случаев применения структурного или панорамного остекления);

- в отделке входных дверей в жилую и общественную части необходимо использовать светопрозрачные, вандалостойкие конструкции (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций с возможностью установки домофона);

2) в границах АГО-2:

а) объект капитального строительства, выходящий фасадом на территории общего пользования, располагается в границах земельного участка с учетом системы размещения зданий вдоль красной линии (фронтальная, профильная, ориентация под углом), линии регулирования окружающей застройки. Требования данного пункта не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства, за исключением изменения габаритных размеров;

б) не допускается создание рядовой однообразной застройки территории (микрорайона/квартала), состоящей исключительно из домов повышенной этажности (более 9 этажей). Необходимо создавать переменную этажность с использованием доминант. При проектировании доминант предъявляются

следующие требования:

- ширина доминанты не может быть больше ее высоты;
- отношение площади доминанты к общей площади застройки - не более 35%;
- расстояние между доминантами в границах застраиваемой территории - не менее 35 м;

в) размещение входных групп и их элементов (ступени, пандусы, крыльцо, входные группы с приямками в помещения цокольного, подвального этажей) не должно сокращать пешеходную часть тротуара и габариты примыкающих проездов до ширины менее нормативной, создавать препятствия пешеходному или транспортному движению;

г) дополнительные требования для многоквартирных домов:

для нежилых помещений первого этажа при строительстве и (или) реконструкции жилой застройки в жилых зданиях:

- этажностью свыше 12 этажей не допускается размещение жилых помещений в первых этажах;

- необходимо предусматривать размещение в цокольных и первых этажах объектов бытового обслуживания, общественного питания, торговли, здравоохранения, культуры, физической культуры и спорта, социального обслуживания населения, бизнес-школ и бизнес-инкубаторов, центров дистанционного обучения, инновационных исследовательских и проектных учреждений, объектов предпринимательства в случаях, если их деятельность не требует организации санитарно-защитных зон и не оказывает вредного радиологического, электромагнитного и санитарно-эпидемиологического влияния, с учетом создания условий для проведения погрузочно-разгрузочных работ;

- при проектировании здания на рельефе каждая секция здания привязывается на свой уровень с учетом гармоничного сочетания элементов фасада. Допустимы методы геопластики для изменения рельефа;

- со стороны главных фасадов (внешних) процент остекления, конфигурация, габариты оконных проемов нежилых помещений первых этажей должны отличаться и иметь больший процент остекления, конфигурацию, габариты оконных проемов по сравнению с жилой частью здания (за исключением случаев применения структурного или панорамного остекления);

- в отделке входных дверей в жилую и общественную части необходимо использовать светопрозрачные, вандалостойкие конструкции со стеклопакетом (остекление не менее 60% дверного полотна в составе витражных конструкций с возможностью установки домофона).

8. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства.

Оформление элементов фасадов объектов капитального строительства, расположенных в границах АГО-1, АГО-2, должно соответствовать Требованиям к внешнему виду фасадов зданий, строений, сооружений и прилегающей к ним территории в городе Железногорске, утвержденным постановлением Администрации города Железногорска.

При наличии утвержденной архитектурно-художественной концепции внешнего облика улицы (части улицы) цветное фасадное решение должно осуществляться согласно соответствующей архитектурно-художественной концепции.

В случае устройства балконов и лоджий необходимо предусматривать их остекление. При их сплошном остеклении (от плиты перекрытия до плиты перекрытия) необходимо обеспечивать закрытие нижней части (метровой зоны) балкона/лоджии от визуального просматривания из негорючих материалов (например: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративная решетка, материал основной поверхности фасада).

Остекление балконов/лоджий возможно не предусматривать только для «французских балконов», а также балконов, имеющих вынесенную площадку глубиной не более 50 см от края ограждения балкона до наружной стены дома.

9. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства:

1) в границах зоны АГО-1:

а) при наличии утвержденной архитектурно-художественной концепции внешнего облика улицы (части улицы) цветное фасадное решение должно осуществляться согласно соответствующей архитектурно-художественной концепции;

б) при наличии архитектурных элементов они должны быть выделены цветом на несколько тонов светлее или темнее цвета фасада;

в) при сочетании цветов необходимо учитывать цветовые соотношения:

- один доминирующий цвет (нейтральный, с учетом цветовой гаммы окружающей застройки); не допускается в качестве основного цвета фасада использовать яркие цвета;

- не более двух дополнительных (вспомогательных) цветов нейтральных оттенков;

- не более трех цветов для акцента;

г) не допускается применение локальных неразбеленных (базовых) цветов в качестве основных цветов отделки фасадов;

д) дополнительные требования для многоквартирных домов:

- при использовании двух и более цветов штукатурки необходимо обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга) плоскостях;

- обеспечить отсутствие ярко выраженных стыков на фасадах наружных стеновых панелей, поэтажного деления торцевыми поверхностями плит перекрытий;

- при объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройство разновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащей кровли необходимо выполнять проработку ее колористического решения, предусмотрев применение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учетом цветовой палитры отделки фасада;

2) в границах зоны АГО-2:

а) при наличии утвержденной архитектурно-художественной концепции внешнего облика улицы (части улицы) цветное фасадное решение должно

осуществляться согласно соответствующей архитектурно-художественной концепции;

б) при сочетании цветов необходимо учитывать цветовые соотношения:

один доминирующий цвет (нейтральный, с учетом цветовой гаммы окружающей застройки); использование в качестве основного цвета фасада ярких цветов не допускается;

не более двух дополнительных (вспомогательных) цветов нейтральных оттенков;

не более трех цветов для акцента;

в) требования для многоквартирных домов:

- обеспечить отсутствие ярко выраженных стыков на фасадах наружных стеновых панелей, поэтажного деления торцевыми поверхностями плит перекрытий.

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

1) в границах зоны АГО-1:

а) ступени, лестницы, пандусы, облицовка поверхностей крылец и приямков выполняются в увязке, в том числе по цвету и фактуре, с материалами отделки цоколя фасада;

б) облицовка поверхностей ступеней и пандусов должна быть из материала с шероховатой текстурой поверхности и не должна допускать скольжения. Использование материалов и конструкций, представляющих опасность для людей, включая облицовку глазурованной плиткой, полированным камнем, запрещается;

в) использование в качестве материала для навесов и козырьков сотового поликарбоната запрещено;

г) фасады зданий, строений и сооружений, обращенные к территориям общего пользования или просматриваемые с территорий общего пользования, выполняются с применением натурального камня, штукатурки, облицовочного кирпича, облицовочных фасадных плит, стекла, керамики;

д) при отделке фасадов крепление плит, плитных материалов, панелей должно осуществляться методом скрытого монтажа;

е) внешний вид декоративных элементов фасада (например, цветовое решение фасадных плит) должен исключать дробление на мелкие одинаковые элементы, несоразмерные с величиной фасадной плоскости.

Не допускается:

- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга; пластиковых панелей, асбестоцементных листов; самоклеящейся пленки; баннерной ткани; сотового поликарбоната;

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем, а также окраска керамогранита;

- использование пластика, асбестоцементных листов (плоских и волнистых), для устройства глухой части лоджии или балкона.

В случае если для территории, в границах которой планируется реконструкция объекта капитального строительства, утверждена архитектурно-

художественная концепция внешнего облика улицы (части улицы), фасадное решение должно осуществляться согласно соответствующей архитектурно-художественной концепции;

2) в границах зоны АГО-2:

а) ступени, лестницы, пандусы, облицовка поверхностей крылец и прямков выполняются в увязке, в том числе по цвету и фактуре, с материалами отделки цоколя фасада;

б) облицовка поверхностей ступеней и пандусов должна быть из материала с шероховатой текстурой поверхности и не должна допускать скольжения. Использование материалов и конструкций, представляющих опасность для людей, включая облицовку глазурованной плиткой, полированным камнем, запрещается;

в) использование в качестве материала для навесов и козырьков сотового поликарбоната запрещено;

г) внешний вид декоративных элементов фасада (например, цветовое решение фасадных плит) должен исключать дробление на мелкие одинаковые элементы, несоразмерные с величиной фасадной плоскости.

Не допускается:

- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга; пластиковых панелей, имитирующих деревянную обшивку; асбестоцементных листов; самоклеящейся пленки; баннерной ткани; сотового поликарбоната;

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем, а также окраска керамогранита;

- использование пластика, асбестоцементных листов (плоских и волнистых), для устройства глухой части лоджии или балкона.

В случае если для территории, в границах которой планируется реконструкция объекта капитального строительства, утверждена архитектурно-художественная концепция внешнего облика улицы (части улицы), фасадное решение должно осуществляться согласно соответствующей архитектурно-художественной концепции.

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

В границах зон АГО-1, АГО-2:

а) техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха;

б) размещение технологического оборудования (антенн, кабелей, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, элементов систем газоснабжения и др.) на фасадах, силуэтных завершениях зданий и сооружений (башнях, куполах), на парапетах, ограждениях кровли, вентиляционных трубах, ограждениях балконов, лоджий допускается исключительно в предусмотренных проектом местах, скрытых для визуального восприятия, или с использованием декоративных маскирующих ограждений;

в) для отвода конденсата, образующегося при работе систем

кондиционирования, необходимо оснащать здание системой канализования стоков системы кондиционирования;

г) при реконструкции объекта капитального строительства:

- размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление;

- 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;

- при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства;

д) запрещается перекрывать архитектурные детали фасада;

е) дополнительные требования для многоквартирных домов:

- для помещений общественного назначения в здании должно быть предусмотрено обустройство специальных архитектурных элементов (мест размещения) для наружных блоков кондиционеров (ниши, наружные корзины с декоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружные плоскости стен (отсутствие сопровождающей проводки на плоскости фасада);

- для всех помещений жилого назначения на фасадах должно быть предусмотрено обустройство специальных архитектурных элементов (мест размещения) для наружных блоков кондиционеров (ниши, наружные корзины с декоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружные плоскости стен (отсутствие сопровождающей проводки на плоскости фасада) из расчета не менее 2 мест размещения для двухкомнатных квартир, ориентированных на две стороны света, трехкомнатных квартир. При дальнейшем увеличении количества жилых помещений (комнат) количество мест размещения также пропорционально увеличивается. В случае устройства остекления с окнами в пол, панорамного, структурного остекления при размещении корзин для кондиционеров необходимо предусматривать мероприятия по их визуальной сокрытию из жилого помещения (например, за счет устройства декоративно-съёмных экранов).

12. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

В границах зоны АГО-1, АГО-2:

а) в случае если нормативным правовым актом Администрации города Железногорска утвержден документ, определяющий архитектурно-художественную концепцию подсветки застройки и объектов капитального строительства, подсветка фасадов объекта должна выполняться в соответствии с данной концепцией;

б) архитектурное освещение фасадов не должно приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик здания, строения, сооружения; нарушать гигиенические нормативы освещенности окон жилых

зданий, палат лечебных учреждений, палат и спальных комнат объектов социального обеспечения, предусмотренные федеральными санитарными правилами; ослеплять участников дорожного движения;

в) фасады зданий, строений, сооружений, обращенные к территориям общего пользования, оборудуются архитектурным освещением;

г) входные группы в жилую и общественную части должны иметь освещение (фасадные светильники);

д) архитектурное освещение должно подчеркивать важные архитектурные элементы зданий, обеспечивать комфорт среды;

е) необходимо использовать цветовой диапазон температуры светильников в пределах от 4,5 до 5,5 тыс. К.».

2) раздел «Иллюстративные материалы» приложения дополнить приложением № 4 «Карта градостроительного зонирования в части отображения территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства» согласно приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель
Железногорской городской Думы

Е.А. Сафрошин

Глава
города Железногорска

А.В. Михайлов

Приложение № 4
Карта градостроительного зонирования территории.



Карта зонирования в части отображения территорий,
в границах которых предусматриваются требования к
архитектурно-градостроительному облику объектов капитального
строительства

Приложение к решению
Железногорской городской Думы от №



Условные обозначения

- Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (АГО-1)
- Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (АГО-2)

Нумерация улиц, на которые
предусматриваются требования
АГО-2

- 1 - ул. Никитина;
- 2 - ул. Ленина;
- 3 - ул. Мира;
- 4 - ул. Л. Голышкова;
- 5 - ул. Рокоссовского;
- 6 - ул. Курская;
- 7 - ул. Гагарина;
- 8 - ул. Димитрова;
- 9 - ул. Энтузиастов;
- 10 - ул. Воинов Интернационалистов;
- 11 - ул. Сентирева;
- 12 - проезд Заводской;
- 13 - ул. Маршала Жукова;