ПРОЕКТ



|  |
| --- |
| **АДМИНИСТРАЦИЯ**  **ДАЛЬНЕРЕЧЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**  **ПРИМОРСКОГО КРАЯ**  ПОСТАНОВЛЕНИЕ  г. Дальнереченск № - па |

**Об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки Дальнереченского городского округа, утвержденные решением Думы Дальнереченского городского округа 25.12.2012 № 107, с изменениями, утвержденными решениями Думы Дальнереченского городского округа от 29.07.2014 № 64, 29.05.2018 № 32, 27.08.2019 № 78, 02.10.2020 № 51, 31.08.2021 № 77, постановлениями администрации Дальнереченского городского округа от 26.12.2022 № 2204-па, от 12.04.2023 № 400-па**

Руководствуясь [Градостроительным кодексом](https://internet.garant.ru/#/document/12138258/entry/0) Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=DA5AC8A84ECAE9A155ECE6E6C17E056BFE10CBC1A318835B8195D056704BO9X) от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Приморского края от 29.06.2009 № 446-КЗ «О градостроительной деятельности на территории Приморского края», постановлением администрации Дальнереченского городского округа «О подготовке проекта Правил землепользования и застройки Дальнереченского городского округа» от 26.02.2005 № 287-па, с учетом заключения о результатах проведения публичных слушаний от 20.03.2025 и рекомендаций Комиссии, администрация Дальнереченского городского округа

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить изменения в Правила землепользования и застройки Дальнереченского городского округа, утвержденные решением Думы Дальнереченского городского округа 25.12.2012 № 107, с изменениями, утвержденными решениями Думы Дальнереченского городского округа от 29.07.2014 № 64, 29.05.2018 № 32, 27.08.2019 № 78, 02.10.2020 № 51, 31.08.2021 № 77, постановления администрации Дальнереченского городского округа от 26.12.2022 № 2204-па, от 12.04.2023 № 400-па (далее - Правила), внесенные в следующие разделы:

1.1. В главе 1 «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений», часть 2 статьи 2 «Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами» дополнить пунктом 5) «требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства».

1.2. В главе 3 «Градостроительные регламенты»:

1.2.1. Для территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) исключить из вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и включить в основные виды разрешенного использования земельных участков виды «Ведение садоводства» (Код классификатора - 13.2) и «Ведение огородничества» (Код классификатора - 13.1 с сохранением предельных размеров земельных участков.

1.2.2. Для территориальной зоны застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (с. Лазо) (Ж4) включить в основные виды использования земельных участков виды «Ведение садоводства» (Код классификатора - 13.2) и «Ведение огородничества» (Код классификатора - 13.1) с установлением предельных размеров земельных участков: минимальная площадь - 600 кв.м, максимальная площадь - 1500 кв.м.

1.2.3. Для территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 4 до 8 надземных этажей, включая мансардный) (Ж-3) исключить из условно-разрешенных видов использования земельных участков и ОКС и включить в основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства виды:

«Бытовое обслуживание» (Код классификатора - 3.3), с установлением предельного максимального размера земельных участков - 2500 кв.м;

«Гостиничное обслуживание» (Код классификатора 4.7), с установлением предельного максимального размера земельных участков - 2500 кв.м;

«Деловое управление» (Код классификатора 4.1) с установлением предельного максимального размера земельных участков - 1500 кв.м.

1.2.4. Для территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 3 этажей, включая мансардный) (Ж-2) изменить предельные размеры, в том числе их площадь, для условно-разрешенного вида использования земельных участков «Спорт» (Код классификатора 5.1):

с минимального - 100 кв.м на - 1000 кв.м

с максимального - 1000 кв.м на 7000 кв.м

1.2.5. Для территориальной зоны «Производственная» (П-1) включить в основные виды разрешенного использования земельных участков - вид «Целлюлозно-бумажная промышленность» (Код классификатора 6.11) с установлением предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС, соответствующих виду «Производственная деятельность» (Код классификатора 6.0).

1.3. Главу 4 «Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий» дополнить статьей 18 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства» в виде таблицы:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства | Описание требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства | 1. Застройка смежными и (или) отдельно стоящими рядовыми и угловыми объектами капитального строительства по красным линиям или сложившимся линиям застройки с учетом установленного градостроительным регламентом территориальной зоны минимального отступа от границ земельного участка |
| 2. Высота фасадов объекта капитального строительства (высота верхней отметки карниза кровли, парапета, иного элемента объекта капитального строительства), обращенных к территориям общего пользования, не должна превышать высоту фасадов наиболее высокого из объектов капитального строительства, расположенных по линии застройки справа и (или) слева от объекта капитального строительства (далее - высота фасадов смежного объекта) |
| 3. Допускается устройство объектов капитального строительства высота фасадов, обращенных к территориям общего пользования, которых превышает высоту фасадов смежного объекта при выполнении одновременно следующих условий:  а) размещения нижней части объекта капитального строительства, обращенной к территории общего пользования по красным линиям или сложившимся линиям застройки, с учетом установленного градостроительным регламентом территориальной зоны минимального отступа от границ земельного участка, с высотой фасадов, не превышающих высоту фасадов смежного объекта (далее - нижняя часть объекта);  б) размещения верхней части объекта с отступом не менее чем 3 м от плоскости наружной стены фасада нижней части объекта (далее - верхняя часть объекта). В этом случае общая высота фасадов нижней и верхней частей объекта, обращенных к территориям общего пользования, должна быть определена с учетом установленной градостроительным регламентом территориальной зоны максимальной этажности объектов капитального строительства и (или) максимальной высоты объектов капитального строительства, требований законодательства Российской Федерации и Приморского края об охране объектов культурного наследия и другими ограничениями, установленными законодательными и (или) нормативными правовыми актами для соответствующей территории, или при выполнении условия обоснования уникальных объемно-пространственных характеристик визуально-ландшафтным анализом, с учетом окружающей застройки |
| 4. Минимальный процент застроенности объектами капитального строительства по границам земельного участка, обращенным к территориям общего пользования, определяемый как процентное соотношение протяженности фасада объекта или объектов капитального строительства (учитывается надземные части, включая стилобатную часть объекта или объектов капитального строительства) капитального строительства, обращенного к территории общего пользования к протяженности границы земельного участка, вдоль которой расположен соответствующий фасад объекта капитального строительства, должен составлять не менее 50%, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, правилами пожарной безопасности и (или) санитарно-эпидемиологическими требованиями |
|  |  | 5. Уровень отметки пола входов в объекты капитального строительства на фасадах, обращенных к территориям общего пользования, может превышать отметку уровня земли не более чем на 0,45 м за исключением случаев расположения объекта капитального строительства в условиях сложного рельефа.  Под условиями сложного рельефа понимается совокупность особенностей рельефа, ухудшающих эксплуатационные и технологические показатели территории строительства. К данным особенностям относятся: неровности поверхности рельефа (овраги, откосы и др.); относительно низкий уровень территории; прилегающие водные объекты |
| 6. Высота помещений первых этажей объектов капитального строительства, предназначенных для общественного использования или предпринимательства, обращенных к территориям общего пользования, должна быть не менее 3,5 м от уровня чистого пола до нижней отметки перекрытия этажа |
| 7. Требования пунктов 2 - 4 к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства не распространяются на объекты капитального строительства (кроме встроенно-пристроенных зданий, строений, сооружений), предназначенные исключительно для оказания гражданам медицинской помощи, дошкольного, начального и среднего общего образования, профессионального образования и просвещения, размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев, цирков зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов, совершения религиозных обрядов и церемоний, размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги, торговых центров и торгово-развлекательных центров (комплексов) площадью свыше 5000 кв. м, рынков, спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест, промышленных предприятий, объектов водного транспорта, объектов транспортной инфраструктуры, в том числе вокзалов и станций |
| 8. Требования пунктов 2 - 4, 5, 6 к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства |
| 2. | Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства | 1. Фасады первых этажей объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования, должны иметь площадь остекления не менее 30% |
| 2. Входные группы в жилые и (или) общественные помещения (кроме вспомогательных и аварийных входов и выходов) должны иметь площадь остекления не менее 30%, единое архитектурное решение в пределах всего фасада, дифференцированное с учетом функционального назначения помещений, для доступа в которые устраиваются входные группы (в том числе цвет, конструкцию и рисунок дверных полотен по всему фасаду), располагаться с привязкой к композиционным осям фасада |
| 3. Устройство внешних тамбуров входных групп на фасадах, обращенных к территориям общего пользования, не допускается |
| 4. Размещение вывесок и (или) рекламных конструкций на фасадах, обращенных к территориям общего пользования, допускается в виде объемных букв и символов без использования фона |
| 5. Требования пунктов 1, 2 к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства |
| 6. Архитектурно-стилистическое решение объектов капитального строительства, находящихся в визуальной связи с объектами культурного наследия (выявленными объектами культурного наследия), должно носить фоновый характер (быть нейтральными по отношению к объектам культурного наследия и доминантам и обеспечивают благоприятные условия их восприятия). Фоновый характер объектов капитального строительства может быть обеспечен способом отделки фасадов (окраска, штукатурка, облицовка естественным камнем, кирпичом, плиткой исторического типа, цветовое решение с выделением декоративных деталей, материал кровли - металл), композиционными приемами, включающими осевую композицию, сочетание простых объемов и минимизацию декоративных элементов, горизонтальным членением фасада, а также отсутствием на лицевом фасаде выступающих элементов - портиков, внешних тамбуров, лестниц |
| 3. | Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства | 1. Фасады объектов капитального строительства выполняются с применением цветового решения, нейтрального по отношению к сложившейся застройке территории (цвета фасадов выбираются из цветовой палитры отделки фасадов объектов капитального строительства, расположенных по сложившейся линии застройки и (или) в границах квартала) |
| 2. Рекомендуемыми основными цветами фасадов объектов капитального строительства являются цвета теплых и холодных оттенков бежевого, серого, желтого, красного и коричневого цветов, подобранные в соответствии с палитрой RAL Classic и имеющие следующую нумерацию: 1001; 1002; 1003; 1011; 1013; 1014; 1015; 1017; 1019; 1024; 1027; 1028; 1033; 1035; 1036; 2003; 2004; 2007; 2009; 2010; 2013; 3009; 3012; 3013; 3016; 3022; 3033; 6017; 6019; 6021; 6032; 7006; 7012; 7016; 7021; 7022; 7024; 7036; 7037; 7044; 7047; 7048; 8002; 8004; 8007; 8011; 8012; 8015; 8019; 8023; 8024; 8025; 8029; 9001; 9002; 9003; 9016; 9018 |
| 3. Рекомендуемыми основными цветами кровли объектов капитального строительства являются цвета теплых и холодных оттенков красного и коричневого цветов, подобранные в соответствии с палитрой RAL Classic и имеющие следующую нумерацию: 3007; 6012; 7022; 8002; 8004; 8011; 8012; 8015; 8023; 8029 |
|  |  | 4. Все фасады в рамках одного здания должны иметь единое цветовое решение. При проведении капитального ремонта не допускается выкрашивать торцевые фасады здания или его фрагменты другим цветом (если только это не предусмотрено архитектурным замыслом объекта) |
| 5. В случае если для территории, в границах которой планируется строительство и реконструкция объекта капитального строительства, правовым актом администрации Дальнереченского городского округа утверждена концепция архитектурно-средового оформления, цветовое решение объекта капитального строительства выполняется в соответствии с данной концепцией |
| 6. Требование пункта 3 к цветовым решениям объектов капитального строительства не распространяется на объекты капитального строительства (кроме встроенно-пристроенных зданий, строений, сооружений), предназначенные исключительно для оказания гражданам медицинской помощи, дошкольного, начального и среднего общего образования, профессионального образования и просвещения, размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев, цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов, совершения религиозных обрядов и церемоний, размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги, торговых центров и торгово-развлекательных центров (комплексов) площадью свыше 5000 кв. м, рынков, спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест, промышленных предприятий, объектов водного транспорта, объектов транспортной инфраструктуры, в том числе вокзалов и станций |
| 4. | Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства | 1. Фасады объектов капитального строительства выполняются с применением натурального камня, штукатурки, облицовочного кирпича, облицовочных фасадных плит и (или) панелей, в том числе алюминиевых панелей, стекла, керамики |
| 2. Не допускается использование при отделке фасадов сайдинга (металлических или пластиковых панелей, имитирующих деревянную обшивку, за исключением объектов индивидуального жилищного строительства), профилированного металлического листа (профнастила, за исключением объектов капитального строительства, расположенных на территориях промышленных предприятий), асбестоцементных листов |
| 3. При отделке фасадов крепление плит, плитных материалов, панелей должно осуществляться методом скрытого монтажа |
| 4. В случае если для территории, в границах которой планируется строительство и реконструкция объекта капитального строительства, нормативным правовым актом администрации Дальнереченского городского округа утверждена концепция архитектурно-средового оформления, отделочные материалы фасадов объекта капитального строительства применяются в соответствии с данной концепцией |
| 5. | Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства | 1. Размещение технического и инженерного оборудования (антенн, кабелей, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, элементов систем газоснабжения и др.) на фасадах, силуэтных завершениях объектов капитального строительства (башнях, куполах), на парапетах, ограждениях кровли, вентиляционных трубах, ограждениях балконов, лоджий допускается исключительно в предусмотренных проектной документацией местах, скрытых для визуального восприятия, или с использованием декоративных маскирующих ограждений |
| 6. | Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства | 1. Фасады объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования, оборудуются архитектурным освещением; архитектурное освещение фасадов не должно приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик объекта капитального строительства, 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 случае если для территории, в границах которой планируется строительство или реконструкция объекта капитального строительства, правовым актом администрации Дальнереченского городского округа утверждена концепция архитектурно-художественного освещения или концепция архитектурно-средового оформления, предусматривающая архитектурное освещение, архитектурное освещение объекта капитального строительства устраивается в соответствии с данной концепцией |

Перечень улиц гостевого маршрута, определяющих территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (утвержден постановлением администрации Дальнереченского городского округа от 12.03.2025 № 422-па):

ул. 160 лет Дальнереченску (А-370)

ул. 50 лет Октября,

ул. Героев Даманского от ул. Уссурийская до улицы 50 лет Октября,

ул. Уссурийская от улицы Михаила Личенко до ж/д вокзала.

ул. Ленина,

ул. Победы,

ул. Шевчука,

ул. Михаила Личенко,

ул. Красная,

ул. 45 лет Октября,

ул. Олега Кошевого,

ул. Пушкина.

ул. Калинина

На территориях, вдоль указанных улиц запрещено новое строительство объектов капитального строительства, предназначенных для складирования и хранения (складов, гаражей, ангаров и т.п.).

2. Организационно-информационному отделу администрации Дальнереченского городского округа разместить настоящее постановление на официальном сайте Дальнереченского городского округа.

3. Отделу архитектуры и градостроительства администрации Дальнереченского городского округа:

3.1. обеспечить опубликование настоящего постановления в газете «Ударный фронт», в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Уставом Дальнереченского городского округа.

3.2. Правила разместить:

в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП) не позднее, чем по истечении десяти дней с даты утверждения Правил.

в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД), в течение пяти рабочих дней со дня размещения их в ФГИС ТП.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль исполнения возложить на первого заместителя главы администрации Дальнереченского городского округа.

Глава Дальнереченского

городского округа С.В. Старков