Российская Федерация

Ростовская область

г о р о д Ш а х т ы

##### ГОРОДСКАЯ ДУМА

###### РЕШЕНИЕ № 411

**48-го заседания городской Думы города Шахты**

**Принято 26 сентября 2023 года**

**О внесении изменений в «Правила землепользования и застройки**

**муниципального образования «Город Шахты»**

# 

# В целях создания условий для устойчивого развития территорий муниципального образования «Город Шахты», создания условий для планировки территорий, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, руководствуясь статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, городская Дума города Шахты

# **РЕШИЛА:**

# Внести в решение городской Думы города Шахты от 23.07.2009 №594 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Шахты» (далее – Правила) следующие дополнения:

# 1) часть 4 статьи 7 изложить в следующей редакции:

# «4. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) [предельные](consultantplus://offline/ref=7BF64B8A188CCEE1D99480E7BCA305655ACFE1CF4DF61BDD950E2275B64D2421ADD1C221E9D91C9C48286B70EA05BBC2B56BD77A14ED5A77CEQAH) (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства;

4) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=7BF64B8A188CCEE1D99480E7BCA305655ACFE0CE4CF71BDD950E2275B64D2421ADD1C221E9D9189E4E286B70EA05BBC2B56BD77A14ED5A77CEQAH) Российской Федерации;

5) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

В отношении объектов капитального строительства, расположенных в границах зон регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов, устанавливаются требования, предусмотренные статьей 53 настоящих Правил.

Требования, предусмотренные статьей 53 настоящих Правил не применяются:

1) к объектам капитального строительства, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяется;

2) к объектам, для строительства или реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство;

3) к объектам, расположенным на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;

4) к объектам обороны и безопасности, объектам Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;

5) к иным объектам, определенным Правительством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации.»;

2) в статье 26:

а) часть 1 дополнить словами «; Приложение 3. «Карта зон регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов на территории муниципального образования «Город Шахты».»;

б) дополнить частью 51 следующего содержания:

«51. На карте градостроительного зонирования отображаются территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

Границы зон регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства отображаются на Карте зон регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов на территории муниципального образования «Город Шахты» согласно Приложению 3 к настоящим Правилам.»;

3) в части 2 статьи 36 в таблице «Условно разрешенные виды использования» после строки

«

|  |  |
| --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешённого использования** |
| 7.2.3. Стоянки транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту |

»

дополнить строкой следующего содержания:

«

|  |  |
| --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешённого использования** |
| 7.4. Воздушный транспорт | Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов |

»;

4) в части 2 статьи 37 в таблице «Условно разрешенные виды использования» после строки

«

|  |  |
| --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешённого использования** |
| 7.2.3. Стоянки транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту |

»

дополнить строкой следующего содержания:

«

|  |  |
| --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешённого использования** |
| 7.4. Воздушный транспорт | Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов |

»;

5) в части 2 статьи 38 в таблице «Условно разрешенные виды использования» после строки

«

|  |  |
| --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешённого использования** |
| 7.2.3. Стоянки транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту |

»

дополнить строкой следующего содержания:

«

|  |  |
| --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешённого использования** |
| 7.4. Воздушный транспорт | Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов |

»;

6) в части 2 статьи 39 в таблице «Условно разрешенные виды использования» после строки

«

|  |  |
| --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешённого использования** |
| 6.8. Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 «Предоставление коммунальных услуг», 3.2.3 «Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг» |

»

дополнить строкой следующего содержания:

«

|  |  |
| --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешённого использования** |
| 7.4. Воздушный транспорт | Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов |

»;

7) в части 2 статьи 40 в таблице «Основные виды разрешенного использования» дополнить строками следующего содержания:

«

|  |  |
| --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешённого использования** |
| 4.4. Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 4.9.1. Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4 |

»;

8) дополнить статьей 53 следующего содержания:

«**Статья 53. Архитектурно-градостроительный облик объектов капитального строительства**

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства включают в себя требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, которые устанавливаются Правительством Российской Федерации, если иное не предусмотрено Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

2. На территории муниципального образования «Город Шахты» устанавливаются следующие зоны регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства:

1) Зона 1 объединяет зону объектов культурного наследия и зону регулирования застройки центральной части города Шахты. Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика в границах данной зоны является восполнение утраченных элементов фронтально-периметральной застройки в увязке с историко-градостроительными, функциональными, инженерно-техническими, стилистическими, колористическими характеристиками и особенностями сложившейся застройки.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, расположенных в Зоне 1:

а) сохранение сложившихся планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории, границы которой определены в соответствии с материалами по обоснованию Генерального плана, назначается на территориях, прилегающих к охранным зонам объектов культурного наследия, на участках с ценной исторической планировкой и застройкой, где регулирование нового строительства подчинено основным закономерностям исторической застройки с соблюдением общего масштабного соответствия новых зданий и сооружений объектам культурного наследия, а также с учетом особенностей исторически ценной среды. Зона регулирования застройки устанавливается вокруг зон охраны как отдельно стоящих, так и градостроительных комплексов памятников истории и культуры, и включает в свои границы градостроительно ценные элементы среды – планировочную структуру, ландшафт, рядовую застройку, исторически ценное озеленение и благоустройство. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном в границах указанной зоны, должно осуществляться в соответствии с градостроительной концепцией развития зоны регулирования застройки центральной части города Шахты. Порядок согласования архитектурных решений в составе проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах указанной зоны устанавливается правовым актом Администрации города Шахты. При подготовке проектной документации в границах зоны регулирования застройки центральной части города Шахты необходимо учитывать следующие требования:

- при выборе этажности современной застройки необходимо руководствоваться принципами развития сложившейся структуры центральной части города Шахты без ущерба для его характерного облика, художественных особенностей с одновременным удовлетворением современных требований к новому строительству, но не выше максимальной высоты зданий, строений и сооружений, устанавливаемой настоящими Правилами в составе градостроительных регламентов соответствующей территориальной зоны;

- габариты, архитектурное решение и масштабный строй новых зданий, строений и сооружений должны учитывать необходимость сохранения средовых характеристик исторической среды города и объектов культурного наследия;

- новое строительство осуществляется с сохранением и восстановлением характерного для города периметрально-фронтального построения кварталов с соблюдением линии застройки.

Формирование фасадами линии застройки улиц и сохранения периметрального характера застройки кварталов, за исключением зданий и сооружений, размещаемых на внутриквартальной территории;

б) требования к колористическим характеристикам фасадов зданий, строений, сооружений, определенные в соответствии с регулированием вопросов внешнего вида фасадов при новом строительстве, реконструкции зданий, строений, сооружений осуществляется в соответствии с требованиями к цветовым решениям и материалам отделки фасадов зданий, строений, сооружений на территории муниципального образования «Город Шахты», которые устанавливаются по становлением Правительства Ростовской области от 07.07.2021 №528 «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Шахты Ростовской области и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»;

в) отделочные материалы фасадов зданий, строений и сооружений должны соответствовать характерным материалам отделки фасадов наиболее раннего исторического периода окружающей застройки путем применения в отделке оштукатуренных и неоштукатуренных поверхностей кирпичной кладки красного, бежевого и белого оттенков, а также их сочетаний; облицовки керамической плиткой и естественным камнем (под окружающей застройкой понимаются существующие здания и сооружения, инженерные и транспортные коммуникации, расположенные в границах данного квартала);

г) не допускается применение конструктивных выступающих консольных элементов фасадов зданий, за исключением балконов и эркеров, аналогичных имеющимся в окружающей застройке. Обязательно применение декоративных выступающих элементов (карнизы, пилястры, тяги, рустовка, обрамление окон и др.), характерных для наиболее раннего исторического периода окружающей застройки;

д) расположение входных групп, окон и витрин на фасаде, их габариты, характер устройства и внешний вид должны соответствовать архитектурному облику зданий и строений: подчинение системе горизонтальных и вертикальных осей, членению фасадов здания и строения с учетом принятых приемов архитектурно-художественной композиции объемно-пространственного построения зданий и строений (симметрия, асимметрия, сомасштабность и т.д.);

е) композиционные приемы и фасадные решения объемно-планировочных характеристик первых этажей зданий должны соответствовать архитектурным решениям зданий, окружающей застройки наиболее раннего исторического периода;

ж) не допускается устройство ленточного либо сплошного остекления, а также строений, сооружений выполняется с учетом стилистики окружающей застройки, с соблюдением пропорций отношения ширины к высоте и частоты чередования проемов, членения оконных переплетов;

з) не допускается размещение технического и инженерного оборудования (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) на главных и боковых фасадах зданий, строений, сооружений и скатных кровлях. Допускается отклонение от указанных требований в случае размещения технического и инженерного оборудования на фасадах зданий и скатах кровли, обращенных внутрь квартала. Требования не распространяются на светотехническое оборудование архитектурной подсветки;

и) главные фасады строящихся и реконструируемых зданий, строений и сооружений оборудуются архитектурной подсветкой путем фоновой, линейной и точечной подсветок, а также их сочетаний.

2) Зона 2 включает в себя зону регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города Шахты. Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика в границах данной зоны является создание композиционно сбалансированной застройки. Зона устанавливается вдоль магистральных улиц общегородского значения.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, расположенных в Зоне 2:

а) требования к объемно-планировочным характеристикам зданий, строений и сооружений не подлежат установлению;

б) требования к стилистическим характеристикам зданий, строений и сооружений не подлежат установлению;

в) требования к колористическим характеристикам и к отделочным материалам фасадов зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

г) требования к консольным выступающим элементам фасадов зданий, строений и сооружений не подлежат установлению;

д) требования к организации входных групп, дверных и оконных проемов зданий, сооружений не подлежат установлению;

е) требования к объемно-планировочным характеристикам первых этажей зданий не подлежат установлению;

ж) требования к остеклению фасадов зданий, строений и сооружений не подлежат установлению;

з) техническое и инженерное оборудование (в том числе вентиляции и кондиционирование воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) допускается размещать в специальных декоративных коробах в соответствии со схемой размещения технических устройств, учитывающих стилистику здания. Допускается отклонение от указанных требований в случае размещения технического и инженерного оборудования на фасадах зданий и скатах кровли, обращенных внутрь квартала. Требования не распространяются на светотехническое оборудование декоративной подсветки;

и) главные фасады строящихся и реконструируемых зданий, строений и сооружений оборудуются архитектурной подсветкой, путем фоновой, линейной и точечной подсветок, а также их сочетаний.»;

9) карту границ территориальных зон (Приложение 1 к Правилам) изложить в редакции согласно Приложению 1 к настоящему решению;

10) карту зон с особыми условиями использования территорий (Приложение 2 к Правилам) изложить в редакции согласно Приложению 2 к настоящему решению.

11) установить границы зон регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства на Карте зон регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов на территории муниципального образования «Город Шахты» (Приложение 3 к Правилам) согласно Приложению 3 к настоящему решению, включив ее в состав Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Шахты».

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования и подлежит размещению в сети «Интернет» в порядке, установленном частью 3 статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Действие пунктов 1, 2, 8, 11 части 1 настоящего решения распространяется на правоотношения, возникшие с 1 сентября 2023 года.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на заместителя главы Администрации города Шахты Д.А. Третьякова и комитет городской Думы города Шахты по градостроительству, землепользованию и транспорту (Чередниченко К.Н.).

**И.о. председателя городской Думы –**

**главы города Шахты К. Корнеев**

**26 сентября 2023 года**

Разослано: Министерству региональной политики и массовых коммуникаций Правительства РО, Администрации города Шахты, ДАГ и ТР, прокуратуре, СМИ, дело.