



КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 31.08.2023 № 5255
г. ПСКОВ

О внесении изменений в правила землепользования и застройки городских и сельских поселений Псковской области, расположенных на приграничных территориях

В соответствии с частью 5.3 и пунктом 2.1 части 6 статьи 30, со статьями 31, 32 и 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 29.05.2023 № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства», Законом Псковской области от 26.12.2014 № 1469-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Псковской области и органами государственной власти Псковской области», Положением о Комитете по управлению государственным имуществом Псковской области, утвержденным постановлением Администрации Псковской области от 17.08.2009 № 306, на основании приказа Комитета по управлению государственным имуществом Псковской области от 30.08.2023 №5240 «О подготовке проектов внесения изменений в правила землепользования и застройки городских и сельских поселений Псковской области, расположенных на приграничных территориях», в целях совершенствования правового регулирования в сфере градостроительных и земельных отношений,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Пункт 1 статьи 5 правил землепользования и застройки сельского поселения «Красногородская волость» Красногородского района Псковской области, утвержденных приказом Комитета Псковской области по имущественным отношениям от 01.07.2021 № 3332 (далее — ПЗЗ сельского поселения «Красногородская волость» Красногородского района), дополнить подпунктом 10 следующего содержания:

«10) согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства»;

2. Пункт 1 статьи 4 правил землепользования и застройки сельского поселения «Добручинская волость» Гдовского района Псковской области, утвержденных приказом Комитета по управлению государственным имуществом Псковской области от 14.09.2020 № 3915 (далее — ПЗЗ сельского поселения «Добручинская волость» Гдовского района), дополнить подпунктом 12,

Пункт 5 статьи 6 правил землепользования и застройки сельского поселения «Завеличенская волость» Псковского района Псковской области, утвержденных приказом Комитета по управлению государственным имуществом Псковской области от 09.09.2020 № 3852 (далее — ПЗЗ сельского поселения «Завеличенская волость» Псковского района), дополнить подпунктом 12,

Статью 8 правил землепользования и застройки межселенной территории – территория Залитских островов (о. им. Залита, о. Талабенец, о. им. Белова) Псковского района Псковской области, утвержденных приказом Комитета по управлению государственным имуществом Псковской области от 05.02.2021 № 505 (далее — ПЗЗ межселенной территории – территория Залитских островов), дополнить 13 абзацем,

Пункт 1 статьи 5 правил землепользования и застройки сельского поселения «Новоизборская волость» Печорского района Псковской области, утвержденных приказом Комитета по управлению государственным имуществом Псковской области от 27.03.2023 № 1495 (далее — ПЗЗ сельского поселения «Новоизборская волость» Печорского района), дополнить подпунктом 12,

Пункт 1 статьи 4 правил землепользования и застройки сельского поселения «Пограничная волость» Красногородского района Псковской области, утвержденных приказом Комитета по управлению государственным имуществом Псковской области от 17.03.2023 № 1256 (далее — ПЗЗ сельского поселения «Пограничная волость» Красногородского района), дополнить подпунктом 12,

Пункт 1 статьи 5 правил землепользования и застройки сельского поселения «Ивановская волость» Невельского района Псковской области, утвержденных приказом Комитета по управлению государственным имуществом Псковской области от 14.09.2020 № 3915 (далее — ПЗЗ сельского поселения «Ивановская волость» Невельского района), дополнить подпунктом 12

следующего содержания:

«12) согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства»;

3. Пункт 1 статьи 4 правил землепользования и застройки сельского поселения «Ершовская волость» Псковского района Псковской области,

утвержденных приказом Комитета по управлению государственным имуществом Псковской области от 23.05.2023 № 2837 (далее — ПЗЗ сельского поселения «Ершовская волость» Псковского района), дополнить подпунктом 14,

Пункт 1 статьи 4 правил землепользования и застройки сельского поселения «Тямшанская волость» Псковского района Псковской области, утвержденных приказом Комитета по управлению государственным имуществом Псковской области от 09.06.2023 № 3306 (далее — ПЗЗ сельского поселения «Тямшанская волость» Псковского района), дополнить подпунктом 14

следующего содержания:

«14) согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства»;

4. ПЗЗ сельского поселения «Добручинская волость» Гдовского района статьёй 38.1 «Статья 38.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства»,

ПЗЗ сельского поселения «Завеличенская волость» Псковского района, дополнить статьёй 43.1 «Статья 43.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства»,

ПЗЗ сельского поселения «Ершовская волость» Псковского района, дополнить статьёй 36.1 «Статья 36.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства»,

ПЗЗ сельского поселения «Тямшанская волость» Псковского района, дополнить статьёй 29.1 «Статья 29.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства»,

ПЗЗ межселенной территории – территория Залитских островов, дополнить статьёй 41.1 «Статья 41.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства»,

ПЗЗ сельского поселения «Новоизборская волость» Печорского района, дополнить статьёй 30.1 «Статья 30.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства»,

ПЗЗ сельского поселения «Красногородская волость» Красногородского района, дополнить статьёй 27.1 «Статья 27.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства»,

ПЗЗ сельского поселения «Пограничная волость» Красногородского района, дополнить статьёй 29.1 «Статья 29.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства»,

ПЗЗ сельского поселения «Ивановская волость» Невельского района, дополнить статьёй 29.1 «Статья 29.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства»,

следующего содержания:

«1. 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-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 настоящей статьи.

2. Состав требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства определен в соответствии с частью 6.2 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации и с пунктами 3-9 Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 29.05.2023 г. № 857.

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

1) требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства;

2) требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства;

3) требования к цветовым решениям объектов капитального строительства;

4) требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства;

5) требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства;

6) требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

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 территории поселения.

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

6. Границы территорий, в отношении которых действуют требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, совпадают с границами территориальных зон настоящих Правил землепользования и застройки.

В границах территорий достопримечательных мест, зон охраны объектов культурного наследия, в границах территорий исторических поселений регионального значения настоящие требования применяются в части не противоречащей, требованиям, установленным соответствующими нормативно-правовыми актами об утверждении границ достопримечательных мест, зон

охраны объектов культурного наследия, границ территорий исторических поселений регионального значения.

7. Перечень объектов капитального строительства, согласование архитектурно-градостроительного облика которых не требуется, установлен частью 2 статьи 40.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пунктом 2 правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 29.05.2023 года № 857.

Требования к объёмно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства.

Требования к объёмно-пространственным характеристикам жилых зданий.

8. 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, сомасштабность.

8.1. 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.

8.2. Высота жилых помещений должна быть не менее 2,65 м.

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. 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.

8.6. 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.

8.7. Архитектурно - градостроительный облик жилого здания должен соответствовать его назначению.

8.8. Жилая застройка должна быть обеспечена необходимыми объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, площадками благоустройства общего пользования, автомобильными стоянками.

8.9. Площадки благоустройства, пешеходные дорожки внутривортовой территории, входные группы в жилые помещения и помещения общественно-делового назначения должны быть связаны непрерывными пешеходными путями, должны располагаться в плоскостях, не имеющих ступеней.

8.10. При проектировании улично-дорожной сети должны быть предусмотрены буферные зелёные зоны между тротуарами и проезжей частью улиц.

8.11. 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.

8.12. В отделке входных дверей в жилую часть и часть, где располагаются встроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, необходимо использовать светопрозрачные вандалостойкие конструкции.

8.13. Рекомендуется предусмотреть полное остекление балконов и лоджий.

Требования к объёмно-пространственным характеристикам объектов нежилого назначения.

9. Объёмно-пространственная структура зданий объектов нежилого назначения должна формироваться с учётом функционального назначения объекта, характера и структуры окружающей застройки.

При проектировании должны быть приняты во внимание общепринятые приёмы архитектурно-художественной композиции объёмно пространственного построения зданий: симметрия-асимметрия, геометрическое подобие, сомасштабность.

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. В отделке входных дверей главного и второстепенных входов, за исключением входов в технические помещения, необходимо использовать светопрозрачные вандалостойкие конструкции, оборудование для освещения.

9.4. Окна, двери и витражи должны быть безопасными, удобными, иметь оптимальную конфигурацию, обеспечивать возможность проветривания.

Запрещено использование тонировки путём наклеивания на поверхность стёкол плёнки.

9.5. В отделке главного входа необходимо использовать светопрозрачные вандалостойкие конструкции.

9.6. 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.

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам.

10. Для создания архитектурно-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.

10.1. Должно быть обеспечено разнообразие пластики фасадов.

Требования к цветовым решениям.

11. Требования к применению конкретных цветов и оттенков для отделки фасадов с указанием палитры не устанавливаются.

11.1. При разработке цветовых решений фасадов объектов капитального строительства необходимо:

- 1) учитывать тип и цвет окружающей застройки;
- 2) отдавать предпочтение натуральным оттенкам и цветам;
- 3) исключить случайное использование цветов, создающих пестроту или монотонность.

11.2. Рекомендуется применять следующий принцип компоновки цветов:

- 1) один цвет основной (доминирующий);
- 2) не более двух цветов вспомогательных (дополнительных);
- 3) не более трёх цветов для акцента.

11.3. Соотношение между основным, вспомогательным и акцентным цветами принимать 50 %, 30 % и 20 %.

11.4. При работе с двумя палитрами соотношение между основным и акцентным цветами принимать 70 % и 30 %.

11.5. При разработке цвето-композиционных решений необходимо использовать следующие приёмы компоновки цвета путем выделения:

- 1) отдельных элементов фасада с применением акцентной палитры (балконы, лоджии, обрамления окон, дверей, входные группы и т.п.);
- 2) объёмно-пространственных элементов (отдельные объёмы, блок секции, пристройки и т.п.);
- 3) ниш и локальных выемок (локальные ниши и выемки на фасаде здания);
- 4) геометрии здания (цветом подчёркиваются геометрические формы здания);
- 5) этажей (выделение цветом отдельных этажей, групп этажей);
- 6) двойного фасада (разделение по цвету капитальных стен и

конструкций декоративного оформления фасада).

- 7) торцевых стен или отдельных плоскостей фасада.

Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющим архитектурный облик зданий.

12. 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.

12.1. Цоколь здания должен быть облицован с применением следующих материалов:

- 1) природный камень, искусственный камень;
- 2) облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный керамический), использование пустотелого кирпича не допускается;
- 3) фиброцементные панели;
- 4) керамогранит.

Применение других облицовочных материалов рассматривается в каждом отдельном случае.

12.2. Стены здания необходимо выполнять из материалов с такими же характеристиками, как в пункте 12.1.

12.3. При строительстве жилых зданий необходимо применение следующих строительных и облицовочных материалов:

- 1) облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный керамический), использование пустотелого кирпича не допускается;
- 2) железобетонные стеновые панели;
- 3) облицовочные навесные конструкции;
- 4) архитектурный бетон;
- 5) керамогранит;
- 6) фиброцементные панели;
- 7) натуральный камень.

Применение других строительных и облицовочных материалов рассматривается в каждом отдельном случае.

12.4 При строительстве зданий нежилого назначения необходимо применение следующих строительных и облицовочных материалов:

- 1) облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), использование пустотелого кирпича не допускается;
- 2) облицовочные навесные конструкции;
- 3) архитектурный бетон;
- 4) керамогранит;
- 5) фиброцементные панели;
- 6) натуральный камень;
- 7) металлокассеты;
- 8) крупногабаритные витражные конструкции.

Применение других строительных и облицовочных материалов рассматривается в каждом отдельном случае.

12.5. Элементы кровли:

- 1) фальцевая кровля;
- 2) мягкая кровля;
- 3) сланцевая кровля;
- 4) песчано-цементная черепица;
- 5) керамическая черепица;
- 6) наливная кровля.

12.6. При облицовке фасадов зданий исключить использование технологии оштукатуривания с последующей окраской фасадными красками.

При использовании технологии оштукатуривания должна применяться штукатурка, окрашенная в массе.

12.7. При использовании двух и более цветов штукатурки необходимо обеспечивать их стыковку в разных (смещённых друг относительно друга) плоскостях.

12.8. При разработке архитектурно-художественного решения исключать сопряжения в одной плоскости поверхностей с различными отделочными материалами.

12.9. В отделке фасадов первых трёх этажей не допускается применение керамогранита с креплением на видимых клямерах.

12.10. В случае использования керамогранита со скрытым типом крепления, рекомендуется использовать анкерный тип крепления керамогранита к подсистеме (с помощью анкерных втулок).

12.11. На визуально воспринимаемых поверхностях фасада не допускается использование плёнки (в том числе самоклеящейся), профилированного листа, металлического и пластикового сайдинга, сотового поликарбоната.

12.12. При устройстве декоративных элементов здания целесообразно предусматривать их выполнение из долговечных и прочных материалов (например стеклофибробетон, гипс).

12.13. 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) с учётом визуального восприятия кровли из окон многоэтажных зданий.

Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях зданий.

13. Техническое и инженерное оборудование на фасадах зданий включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха.

13.1. Техническое и инженерное оборудование на фасадах и кровлях зданий должны размещаться с учётом архитектурного облика фасада здания и

подчинены системе горизонтальных и вертикальных осей членения фасадов.

13.2. Размещение технического и инженерного оборудования должно производиться без ущерба для внешнего вида здания и в строго определённых местах с учётом комплексного решения размещения оборудования при минимальном контакте с архитектурными поверхностями.

13.3. 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).

13.4. Должна быть обеспечена нейтральная окраска, максимально приближенная к цветовому фону фасада зданий и строений.

13.5. Не допускается:

1) 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;

2) наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада;

3) 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.

13.6. При реконструкции объекта капитального строительства:

1) размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо её восстановление;

2) 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;

3) 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.

Требования к подсветке фасадов зданий.

14. При разработке архитектурных решений может быть предусмотрено выполнение работ по архитектурно-художественному освещению фасадов жилых зданий, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог общегородского и районного значений.

14.1. Главными принципами архитектурной подсветки фасадов зданий являются определение основных архитектурно-художественных особенностей и эстетическая выразительность фасадов.

14.2. 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.

14.3. Форма и размеры приборов архитектурной подсветки должны быть компактных размеров и гармонично смотреться на фасаде здания.

14.4. 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.».

5. Обеспечить направление настоящего приказа на государственную регистрацию в Комитет юстиции Псковской области и размещение (опубликование) в сетевом издании «Нормативные правовые акты Псковской области» pravo.pskov.ru и официальном сайте Комитета по управлению государственным имуществом Псковской области.

6. Настоящий приказ вступает в силу с 01.09.2023 г.

7. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя Комитета по управлению государственным имуществом Псковской области А.М. Можяева.

Врио председателя Комитета по
управлению государственным
имуществом Псковской области

Ф.А. Гусакова

Верно: Богемов