

**ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
АКСАЙСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ АКСАЙСКОГО
РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ, УТВЕРЖДЕННЫЕ РЕШЕНИЕМ
СОБРАНИЯ ДЕПУТАТОВ АКСАЙСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ОТ 23.11.2009 № 86**

1. Главу I изложить в редакции:

«Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки исполнительными органами Ростовской области и органами местного самоуправления

Статья 1. Общие положения.

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Аксайское городское поселение» (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования городского поселения, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными и областными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области, Уставом муниципального образования, генеральным планом городского поселения, а также с учётом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории муниципального образования, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования «Аксайское городское поселение», установление границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

3. Основным инструментом реализации градостроительной политики в сфере жилищного строительства на территории Аксайского городского поселения является комплексное развитие территорий.

Статья 2. Полномочия Правительства Ростовской области, уполномоченных им исполнительных органов Ростовской области.

1. К полномочиям Правительства Ростовской области в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решений о подготовке проекта Правил, принятие решений о подготовке проектов о внесении изменений в Правила, а также утверждение Правил, утверждение изменений в Правила, за исключением полномочий по организации и проведению общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) принятие решений о комплексном развитии территорий в случаях, указанных в пункте 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проведение торгов (конкурса или аукциона) в целях заключения договора о комплексном развитии территории, заключение договора о комплексном развитии территории;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

2. Министерство строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области (далее – министерство строительства РО) осуществляет полномочия в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки, предусмотренные постановлением Правительства Ростовской области от 17.02.2025 № 104 «Об уполномоченных органах».

3. Министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области в области осуществляет полномочия в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки, предусмотренные постановлением Правительства Ростовской области от 17.02.2025 № 104 «Об уполномоченных органах».

Статья 3. Полномочия Администрации муниципального образования «Аксайское городское поселение» в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.

К полномочиям Администрации муниципального образования «Аксайское городское поселение» (далее – Администрации) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) утверждение проектов межевания территории, решения о подготовке которых в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков приняты до 01.01.2025;

3) управление и распоряжение землями, находящимися в муниципальной собственности, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в случаях, не относящихся к полномочиям министерства имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области;

4) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;

5) принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

б) принятия решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов;

7) принятия решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов;

8) принятие решения о подготовке и утверждении документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов;

9) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

Статья 4. Полномочия коллегиальных органов в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

1. Комиссия по вопросам градостроительной деятельности при Правительстве Ростовской области (далее – Комиссия) является совещательным коллегиальным органом, созданным в целях обеспечения единообразия подходов по реализации политики в сфере градостроительной деятельности, координации деятельности исполнительных органов Ростовской области, а также обеспечения взаимодействия исполнительных органов Ростовской области с органами местного самоуправления при реализации полномочий органов местного самоуправления городских округов «Город Ростов-на-Дону», «Город Батайск», муниципальных районов «Аксацкий район», «Мясниковский район», городского и сельских поселений в их составе в области территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории, перераспределенных Областным законом от 28.12.2024 № 251-ЗС «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Ростовской области».

1.1. Состав Комиссии, Положение о Комиссии (задачи, права и регламент работы Комиссии) регулируются постановлением Правительства Ростовской области.

1.2. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относится рассмотрение вопросов о подготовке Правил, внесении в них изменений, а также иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

2. Комиссия по вопросам градостроительного зонирования является постоянно действующим коллегиальным органом при министерстве строительства РО.

2.1. Порядок деятельности комиссии по вопросам градостроительного зонирования определяется нормативным правовым актом министерства строительства РО.

2.2. К полномочиям комиссии по вопросам градостроительного зонирования в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) рассмотрение вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения (кроме разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в целях строительства объектов индивидуального жилищного

строительства, садовых домов);

2) рассмотрение вопросов о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения (кроме разрешения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов);

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

2. Статью 5 изложить в редакции:

«Статья 5. Общие положения о порядке проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

1. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний на территории муниципального образования «Аксайское городское поселение» регламентируется Федеральным законом от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Аксайского городского поселения и иными муниципальными правовыми актами.

2. Процедура общественных обсуждений или публичных слушаний позволяет реализовать права жителей города на осуществление местного самоуправления посредством участия в общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

3. На общественных обсуждениях или публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.

4. В обязательном порядке на общественные обсуждения или публичные слушания выносятся следующие вопросы в области землепользования и застройки, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации и Областным законом Ростовской области от 14.01.2008 № 853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области»:

- рассмотрение проектов правил землепользования и застройки, документации по планировке территории;

- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Мнение жителей, выявленное в ходе общественных обсуждений или публичных слушаний, носит для исполнительных органов Ростовской области и органов местного самоуправления рекомендательный характер.»

3. Статью 6 изложить в редакции:

«Статья 6. Общие положения о планировке территории

1. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

2. Общие требования к документации по планировке территории установлены в соответствии со статьей 41.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4. Внесение изменений в документацию по планировке территории осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

5. **Квартал со сложившейся застройкой** – квартал, застроенный объектами капитального строительства более чем на **50%** от площади такого квартала. В случае отсутствия установленных границ квартала указанный процент определяется от площади территории, ограниченной объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, озелененными территориями общего пользования, естественными границами природных объектов и иными границами, установленными генеральным планом, при условии, что площадь такой территории соответствует требованиям, установленным СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

6. Для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих кодам 2.1, 2.1.1, 2.3, 2.5 и 2.6, строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территориях, в границах которых в соответствии с Картой градостроительного зонирования предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории (КРТ), осуществляется только на основании решения о КРТ в соответствии с заключенным соглашением с лицом, определенным Правительством Ростовской области (оператором), или договором о КРТ, либо на основании договора о КРТ по инициативе правообладателя(-ей) земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, за исключением случаев строительства, реконструкции указанных объектов на земельных участках, предоставленных физическим или юридическим лицам по результатам торгов на основании договоров аренды, заключенных до дня вступления в силу Областного закона Ростовской области от 28.12.2024 № 251-ЗС «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Ростовской области», и иных случаев, предусмотренных настоящей статьей.

7. Не требуется принятие решения о КРТ и (или) заключение договора о КРТ, если строительство, реконструкция объектов капитального строительства с видами разрешенного использования, соответствующими кодам 2.1.1, 2.3, 2.5 и 2.6, осуществляется на территориях, в границах которых в соответствии с Картой градостроительного зонирования предусматривается осуществление деятельности по КРТ, в следующих случаях:

1) если для строительства объектов капитального строительства с видами разрешенного использования, соответствующими кодам 2.1.1, 2.3, 2.5 и 2.6, требуется внесение изменений в документацию по планировке территории, утвержденную до 01.01.2025 г., при условии, что такое изменение не повлечёт за собой увеличение расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами

транспортной, инженерной и социальной инфраструктур в связи с увеличением численности населения;

2) реконструкции существующих объектов, соответствующих видам разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.3, 2.5 и 2.6, если такая реконструкция не повлечёт за собой, в том числе в связи с увеличением численности населения, увеличение расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, определённых по фактическим технико-экономическим показателям объекта капитального строительства до его реконструкции, если для реконструкции указанных объектов требуется подготовка документации по планировке территории или внесение изменений в документацию по планировке территории;

3) реализация в границах указанных территориальных зон масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства, предусмотренных областным законодательством.

8. Не требуется принятие решения о КРТ и (или) заключение договора о КРТ, если строительство, реконструкция объектов капитального строительства с видами разрешенного использования, соответствующими кодам 2.1, 2.2, осуществляется в границах территорий, на которых предусматривается осуществление деятельности по КРТ, в следующих случаях:

1) строительства, реконструкции объекта капитального строительства с видом разрешенного использования, соответствующим коду 2.1, в границах квартала со сложившейся застройкой;

2) строительства объектов капитального строительства с видом разрешенного использования, соответствующим коду 2.1, в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной до даты вступления в силу изменений в Правила, установивших территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по КРТ;

3) строительства объекта капитального строительства с видом разрешенного использования, соответствующим коду 2.1, в границах территории, предоставленной садоводческому некоммерческому товариществу;

4) строительства объектов капитального строительства с видом разрешенного использования, соответствующим коду 2.1, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального, местного бюджетов;

5) строительства объекта капитального строительства с видом разрешенного использования, соответствующим коду 2.1, на земельном участке, предоставленном в собственность гражданам бесплатно в соответствии с областным законодательством Ростовской области о земельных сертификатах в целях улучшения жилищных условий.».

4. Статью 14 Главы 3 изложить в редакции:

«Статья 14. Предоставление разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного в границах Аксайского городского поселения, осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Административным регламентом предоставления государственной услуги «Предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства», утверждаемым нормативным правовым актом министерства строительства РО, и муниципальными правовыми актами муниципального образования «Аксайское городское поселение».

2. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенного в границах Аксайского городского поселения Аксайского района, осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Административным регламентом предоставления государственной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства», утверждаемым нормативным правовым актом министерства строительства РО, и муниципальными правовыми актами муниципального образования «Аксайское городское поселение».

5. Главу 4 изложить в редакции:

«Статья 17. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.

1. Картой градостроительного зонирования, в составе Правил, является графическое отображение границ территориальных зон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия и территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

2. Карта градостроительного зонирования состоит из трех частей:

а) карта границ территориальных зон муниципального образования «Аксайское городское поселение»;

б) карта границ зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Аксайское городское поселение»;

в) карта территорий, в границах которых предусмотрено осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

Карта градостроительного зонирования приведена в приложениях 1, 2 и 3 к настоящим Правилам.

3. Масштаб карты градостроительного зонирования установлен 1:10000 (в 1 см 100 метров).

4. На карте градостроительного зонирования в справочном порядке отображается информация, необходимая для полноценного восприятия правил землепользования и застройки – границы гидрографических объектов, сложившейся застройки, отдельные существующие объекты капитального строительства, названия улиц, иные объекты.

Статья 18. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.

1. Ведением карты градостроительного зонирования называется своевременное отображение внесённых в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий.

2. Ведение карты градостроительного зонирования осуществляется министерством строительства РО.».

5. Абзацы 26 (*«По мере принятия решений о застройке данных территорий...»*) и 27 (*«Виды разрешенного использования земельных участков, предназначенных...»*) части 3 статьи 19 исключить.

6. Абзацы 5 и 6 части 3 статьи 20 исключить.

7. Абзацы 4 и 5 части 3 статьи 21.1 исключить.

8. Абзацы 4 и 5 части 3 статьи 21.2 исключить.

9. Абзацы 4 и 5 части 3 статьи 21.3 исключить.

10. Абзацы 4 и 5 части 3 статьи 21.4 исключить.

11. Абзацы 5 – 7 (*«Для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующими порядковым номерам 2.5, 2.6...»*) части 2 статьи 21.5 исключить.

12. Абзацы 5 – 7 части 2 статьи 21.6 исключить.

13. Абзацы 5 и 6 части 3 статьи 22 исключить.

14. Абзацы 5 и 6 части 3 статьи 23 исключить.

15. Абзацы 4 и 5 части 3 статьи 24.1 исключить.

16. Абзацы 4 и 5 части 3 статьи 24.2 исключить.

17. Абзацы 5 и 6 части 3 статьи 25 исключить.

18. Абзацы 5 и 6 части 3 статьи 25.1 исключить.

19. Абзацы 5 и 6 части 3 статьи 26 исключить.

20. Абзацы 5 и 6 части 3 статьи 27 исключить.

21. Абзацы 5 и 6 части 3 статьи 28 исключить.

22. Абзацы 5 и 6 части 3 статьи 29 исключить.

23. Абзацы 5 и 6 части 3 статьи 30 исключить.
24. Абзацы 5 и 6 части 3 статьи 31 исключить.
25. Абзацы 5 и 6 части 3 статьи 32 исключить.
26. Абзацы 5 и 6 части 3 статьи 33 исключить.
27. Абзацы 5 и 6 части 3 статьи 34 исключить.
28. Абзацы 5 и 6 части 3 статьи 35 исключить.
29. Абзацы 5 и 6 части 3 статьи 36 исключить.
30. Абзацы 5 и 6 части 3 статьи 37 исключить.
31. Абзацы 5 и 6 части 3 статьи 38 исключить.
32. Абзацы 5 и 6 части 3 статьи 39 исключить.
33. Абзацы 5 и 6 части 3 статьи 40 исключить.
34. Абзацы 5 и 6 части 3 статьи 41 исключить.
35. Абзацы 17 и 18 части 3 статьи 42 исключить.
36. Дополнить статьей 42.1 следующего содержания:

«Статья 42.1. Градостроительные регламенты в части требований к архитектурно-градостроительному облику 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 Аксайского городского поселения Аксайского района устанавливаются три зоны регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства:

Зона 1 регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства исторически сложившегося центра Аксайского городского поселения. Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика в границах данной зоны является создание композиционно сбалансированной застройки, с учётом расположенных в данной зоне объектов культурного наследия. Зона 1 устанавливается

в границах в соответствии с Постановлением Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 30.11.2020 № 20/01-01/4833, а так же на прилегающих к улице Советская земельных участках, в соответствии с графическим приложением «Карта зон регулирования архитектурно-градостроительного облика на территории Аксайского городского поселения Аксайского района»;

Зона 2 регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства вдоль основных транспортных магистралей. Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика в границах данной зоны является создание композиционно сбалансированной застройки. Зона 2 устанавливается на улицах и проспектах в пятидесятиметровой зоне вдоль улиц в соответствии с графическим приложением «Карта зон регулирования архитектурно-градостроительного облика на территории Аксайского городского поселения Аксайского района»;

Зона 3 регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства – градоформирующих комплексов. Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов в границах зоны является создание новых и развитие существующих градостроительных ансамблей, обеспечивающих развитие пространственных взаимосвязей и обогащение силуэта застройки города. Зона 3 устанавливается на территориях в соответствии с графическим приложением «Карта зон регулирования архитектурно-градостроительного облика на территории Аксайского городского поселения Аксайского района».

2.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 1:

а) требования к объемно-планировочным характеристикам зданий, строений и сооружений: максимальная высота зданий, строений и сооружений принимается не выше максимальной высоты объектов капитального строительства, установленной Правилами в составе градостроительных регламентов соответствующей территориальной зоны, но не выше 9 м на земельных участках прилегающих к улице Гулаева в пределах Зоны 1 и не выше 15м в остальной части Зоны 1.

б) требования к стилистическим характеристикам зданий, строений и сооружений:

- стилистические характеристики строящихся и реконструируемых зданий, строений и сооружений должны соответствовать исторически сложившейся стилистике окружающей застройки;

- расположение и форма кровли объектов капитального строительства должна обеспечивать отвод дождевых вод в границах собственного земельного участка или на территории общего пользования в существующую или проектируемую ливневую канализацию вдоль земельного участка. Водоотводные желоба, выходящие на фасад здания должны быть встроены в закрытый дождеприемник в тротуаре, подключенный к ливневой канализации здания;

в) требования к цветовым решениям объектов капитального строительства: при реконструкции объекта капитального строительства не допускается фрагментарная (локальная) цветовая отделка фасадов здания. В целях поддержания историко-культурной среды в зоне исторически сложившегося центра 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 в границах квартала);

г) требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства: при выборе материалов фасадов, планируемых к строительству (реконструкции) объектов капитального строительства, необходимо отдавать предпочтение природным материалам:

- варианты отделки стен - природный камень, кирпич, декоративная штукатурка, фиброцементные панели (за исключением реконструкции объекта капитального строительства), клинкерная плитка;

- варианты отделки цоколя - природный камень, штукатурка, фиброцементные панели, клинкерная плитка; допускаются декоративный камень, керамогранит, в том числе в составе вентилируемого фасада (за исключением реконструкции объекта капитального строительства).

Не допускается использовать в отделке: асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг (за исключением объектов индивидуальной жилой застройки, объектов капитального строительства, расположенных на территориях промышленных предприятий, расположенных в глубине застройки и не просматриваемых с улиц и дорог местного значения), металлический профилированный лист (кроме кровли и кровельных конструкций), сотовый поликарбонат, поливинилхлоридные панели (за исключением НРL-панелей с имитацией дерева), сэндвич-панели без декоративного полимерного покрытия;

д) требования к консольным выступающим элементам фасадов зданий, строений и сооружений: не допускается применение конструктивных выступающих консольных элементов фасадов объектов, 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 исторически ценной архитектурной стилистики окружающей застройки, а в случае отсутствия таковой – преобладающей архитектурной стилистики исторически ценной застройки квартала;

е) требования к организации входных групп, дверных и оконных проемов зданий, сооружений: не допускается использование витражных ограждающих светопрозрачных конструкций; входные группы планируемых к строительству и (или) реконструкции объектов капитального строительства должны быть оборудованы беспрепятственным доступом для маломобильных групп населения (вход с уровня земли, пандус с поручнями, беспороговые дверные проемы), а также навигационными элементами (флажки, маячки для инвалидов, кнопка вызова сотрудника);

ж) требования к объемно-планировочным характеристикам первых этажей зданий: первые этажи должны иметь единое архитектурное и колористическое решение в пределах всего периметра фасада с привязкой к композиционным осям проёмов и объёмов здания;

з) требования к остеклению фасадов зданий, строений и сооружений: не допускается устройство ленточного либо сплошного остекления, применение цветного и (или) зеркального остекления, в том числе использование самоклеящейся плёнки, устанавливать оборудование или сплошные экраны, закрывающие изнутри остекление здания. Остекление фасадов объектов выполняется с учетом стилистики окружающей

застройки, с соблюдением пропорций отношения ширины к высоте и частоты чередования проемов, членения оконных переплетов;

и) техническое и инженерное оборудование (в том числе вентиляции и кондиционирования 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;

к) главные и боковые фасады строящихся и реконструируемых объектов, расположенных по красной линии застройки, оборудуются декоративной подсветкой (цветовая температура (Тц) в диапазоне 2000-2700К, за исключением дополнительной, праздничной подсветки) путем сочетаний фоновой, линейной, точечной подсветок, а также отдельно.

л) требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства в отношении объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия применяются в части, не противоречащей требованиям охраны объектов культурного наследия.

2.2. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 2:

а) требования к объемно-планировочным характеристикам объектов: максимальная высота зданий, строений и сооружений принимается не выше максимальной высоты объектов капитального строительства, установленной Правилами в составе градостроительных регламентов соответствующей территориальной зоны.

Размещение доминантных объектов допускается в рамках обогащения силуэта городского поселения при условии формирования его единого архитектурно-художественного образа в зрительном восприятии из ближних и дальних видовых точек.

б) требования к стилистическим характеристикам зданий, строений и сооружений:

- расположение и форма кровли объектов капитального строительства должна обеспечивать отвод дождевых вод в границах собственного земельного участка или на территории общего пользования в существующую или проектируемую ливневую канализацию вдоль земельного участка. Водоотводные желоба, выходящие на фасад здания, должны быть встроены в закрытый дождеприемник в тротуаре, подключенный к ливневой канализации здания;

в) требования к цветовым решениям объектов капитального строительства: при реконструкции объекта капитального строительства не допускается фрагментарная (локальная) цветовая отделка фасадов;

г) требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства: при выборе материалов фасадов, планируемых к

строительству (реконструкции) объектов капитального строительства, необходимо отдавать предпочтение природным материалам:

- варианты отделки стен - оштукатуренные поверхности, кирпичная кладка одного цвета и сочетающихся цветов; облицовка клинкерной, керамической, в том числе керамогранитной плиткой, фиброцементными панелями и натуральным камнем; использование вентилируемого фасада с облицовкой клинкерной, керамической, в том числе керамогранитной плиткой фиброцементным сайдингом, натуральным камнем или металлическими кассетами с полимерным покрытием.

Не допускается использование в отделке: асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг (за исключением объектов индивидуальной жилой застройки и объектов капитального строительства, расположенных на территориях промышленных предприятий, расположенных в глубине застройки и не просматриваемых с улиц и дорог местного значения), металлический профилированный лист (кроме кровли и кровельных конструкций), сотовый поликарбонат, поливинилхлоридные панели (за исключением НРЛ-панелей с имитацией дерева), сэндвич-панели без декоративного полимерного покрытия;

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

е) требования к организации входных групп, дверных и оконных проемов зданий, сооружений: расположение входных групп, окон и витрин на фасадах объектов, их габариты, характер устройства и внешний вид, материал и цвет должны соответствовать архитектурному облику фасадов проектируемого или реконструируемого объекта. Входные группы, окна и витрины должны соответствовать архитектурному облику объектов: подчинение системе горизонтальных и вертикальных осей, членению фасадов объектов с учетом принятых приемов архитектурно-художественной композиции объемно-пространственного построения объектов (симметрия-асимметрия, сомасштабность и т.д.);

ж) требования к объемно-планировочным характеристикам первых этажей зданий: первые этажи должны иметь единое архитектурное и колористическое решение в пределах всего периметра фасада с привязкой к композиционным осям проёмов и объёмов здания;

з) требования к остеклению фасадов зданий, строений и сооружений:

не допускается применение цветного и (или) зеркального остекления, в том числе использование самоклеящейся плёнки;

и) техническое и инженерное оборудование (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи) допускается размещать с использованием маскирующих ограждений, коробов в соответствии со схемой размещения технических устройств, учитывающих стилистику и архитектурное решение фасада объекта, оснащать кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон колера соответствующей плоскости фасада. Допускается отклонение от указанных требований в случае размещения технического и инженерного оборудования на фасадах объектов и скатах кровли, обращенных вглубь квартала. Требования не распространяются на светотехническое оборудование декоративной подсветки и оборудование видеонаблюдения.

к) главные и боковые фасады строящихся и реконструируемых объектов, расположенных по красной линии застройки оборудуются декоративной подсветкой

(цветовая температура (Тц) в диапазоне 2000-2700К, за исключением дополнительной, праздничной подсветки) путем сочетаний фоновой, линейной, точечной подсветок, а также отдельно.

2.3. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов, расположенных в Зоне 3:

а) требования к объемно-планировочным характеристикам объектов:

максимальная высота зданий, строений и сооружений принимается не выше максимальной высоты объектов капитального строительства, установленной Правилами в составе градостроительных регламентов соответствующей территориальной зоны.

Размещение доминантных объектов допускается в рамках обогащения силуэта городского поселения при условии формирования его единого архитектурно-художественного образа в зрительном восприятии из ближних и дальних видовых точек.

Использование для комплекса объектов на одном земельном участке принципа разноэтажной застройки с постепенным понижением этажности к основным транспортным магистралям.

б) требования к стилистическим характеристикам зданий, строений и сооружений: необходимо обеспечить формирование художественного единства всей застройки планируемой и/или сохраняемой в границах зоны градоформирующих комплексов и усиления ее значения в зрительном восприятии из ближних и дальних видовых точек;

в) требования к цветовым решениям объектов капитального строительства: при строительстве или реконструкции объекта капитального строительства не допускается фрагментарная цветовая отделка фасадов;

г) требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства: при выборе материалов фасадов, планируемых к строительству (реконструкции) объектов капитального строительства, необходимо отдавать предпочтение природным материалам: оштукатуренные поверхности, кирпичная кладка одного цвета и сочетающихся цветов; облицовка клинкерной, керамической, в том числе керамогранитной плиткой и естественным камнем; использование вентилируемого фасада с облицовкой клинкерной, керамической, в том числе керамогранитной плиткой, металлическими кассетами с полимерным покрытием.

Не допускается использование в отделке: асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг (за исключением объектов индивидуальной жилой застройки и объектов капитального строительства, расположенных на территориях промышленных предприятий, расположенных в глубине застройки и не просматриваемых с улиц и дорог местного значения), металлический профилированный лист (кроме кровли и кровельных конструкций), сотовый поликарбонат, поливинилхлоридные панели (за исключением НРЛ-панелей с имитацией дерева), сэндвич-панели без декоративного полимерного покрытия;

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

е) требования к организации входных групп, дверных и оконных проемов зданий, сооружений: расположение входных групп, окон и витрин на фасадах объектов, их габариты, характер устройства и внешний вид, материал и цвет должны соответствовать

архитектурному облику фасадов проектируемого или реконструируемого объекта. Входные группы, окна и витрины должны соответствовать архитектурному облику объектов: подчинение системе горизонтальных и вертикальных осей, членению фасадов объектов с учетом принятых приемов архитектурно-художественной композиции объемно-пространственного построения объектов (симметрия-асимметрия, сомасштабность и т.д.);

ж) требования к объемно-планировочным характеристикам первых этажей зданий: первые этажи должны иметь единое архитектурное и колористическое решение в пределах всего периметра фасада с привязкой к композиционным осям проёмов и объёмов здания;

з) требования к остеклению фасадов зданий, строений и сооружений:

не допускается применение цветного и (или) зеркального остекления, в том числе использование самоклеящейся плёнки;

и) техническое и инженерное оборудование (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи) допускается размещать с использованием маскирующих ограждений, коробов в соответствии со схемой размещения технических устройств, учитывающих стилистику и архитектурное решение фасада объекта, оснащать кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон колера соответствующей плоскости фасада. Допускается отклонение от указанных требований в случае размещения технического и инженерного оборудования на фасадах объектов и скатах кровли, обращенных вглубь квартала. Требования не распространяются на светотехническое оборудование декоративной подсветки и оборудование видеонаблюдения.

к) главные и боковые фасады строящихся и реконструируемых объектов, расположенных по красной линии застройки оборудуются декоративной подсветкой путем сочетаний фоновой, линейной, точечной подсветок, а также отдельно.

3. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с министерством строительства архитектуры и территориального развития Ростовской области при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении:

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

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

3) объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;

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

Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.05.2023 № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства».

4. Границы зоны регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства установлены на Карте зон регулирования архитектурно-градостроительного облика на территории Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области. (Приложение 3 к Правилам) и могут не совпадать с границами территориальных зон.

5. В случае расположения участка, объекта капитального строительства в нескольких зонах регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства применяются требования Зоны с более строгими требованиями.».

37. Статью 49 изложить в редакции:

«Статья 49. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их вступления в силу.

1. Принятые до вступления в силу настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования «Аксайское городское поселение» и нормативные правовые акты Ростовской области по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в настоящей статье.

2. Требования к параметрам использования объектов капитального строительства и земельных участков, установленные в градостроительных планах и архитектурно-планировочных заданиях, утверждённых до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

3. Требования к функциональному назначению территорий, параметрам объектов капитального строительства, земельных участков, установленные в проектах планировки и (или) межевания территорий, разработанных в соответствии с заданиями на проектирование, выданными до 01.09.2024 г., являются действительными в том случае, если по указанным проектам планировки и (или) межевания территорий получены положительные заключения уполномоченных органов об их соответствии требованиям части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации в срок до 01.01.2025 г.

4. В случае если земельный участок для индивидуального жилищного строительства, для ведения садоводства поставлен на государственный кадастровый учет до вступления в силу настоящих Правил, при соблюдении требований технических регламентов, минимальная площадь земельного участка может быть менее установленной.».

38. Статью 50 изложить в редакции:

«Статья 50. Внесение изменений в Правила.

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и законодательством Ростовской области.

2. Заинтересованное физическое или юридическое лицо направляет предложение о внесении изменений в Правила в министерство строительства РО с приложением

материалов, рекомендуемый перечень которых устанавливается правовым актом министерства строительства РО.

3. Предложения рассматриваются Комиссией в порядке, установленном законодательством Ростовской области.».