

**МИЧУРИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

23.01.2025г.

№ 628

г. Мичуринск

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
городского округа - город Мичуринск Тамбовской области**

Рассмотрев проект решения, внесенный главой города Мичуринска Тамбовской области, и заключение постоянной комиссии по развитию местного самоуправления, учитывая результаты общественных обсуждений, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Мичуринска Тамбовской области,

Мичуринский городской Совет депутатов Тамбовской области решил:

1. Внести в Правила землепользования и застройки городского округа - город Мичуринск Тамбовской области, утвержденные решением Мичуринского городского Совета депутатов Тамбовской области от 28.12.2012 №235 следующие изменения:

1.1. В статье 59. Градостроительные регламенты. Жилые зоны - «Ж»:

а) Дополнить подразделом «Параметры застройки жилых зон»:

«Параметры застройки жилых зон:

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами:

Расстояния до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- 1) от индивидуального, блокированного дома – 3 м;
- 2) в сложившейся застройке для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка при согласии соседей может составлять от 1 до 3 м;
- 3) от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- 4) от других построек (бани, гаража, летней кухни, сарая и др.) – 1 м;
- 5) от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м;
- 6) от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- 7) от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- 8) от кустарника – 1 м.

расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

расстояние от жилого строения (или дома) и погреба до выгребной ямы, уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы - 12 м;

расстояние до душа, бани (сауны) - 8 м.

Для сбора жидких отходов от неканализованных зданий устраиваются водонепроницаемые выгребы. При наличии дворовых уборных выгреб может быть общим. Глубина выгреба зависит от уровня грунтовых вод, но не должна быть более 3 м.

Дворовые уборные должны быть удалены от жилых зданий, детских учреждений, школ, площадок для игр детей и отдыха населения на расстояние не менее 20 и не более 100 м.

В условиях нецентрализованного водоснабжения дворовые уборные должны быть удалены от колодцев и каптажей родников на расстояние не менее 50 м.

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного земельного участка не нормируются.

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, а также между крайними строениями в группе (при группировке или блокировке) устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ.

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:

- ограждение должно быть конструктивно надежным;

- ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными.

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

На границе с соседним земельным участком должны устанавливаться ограждения, имеющие просветы (сетчатые, решетчатые), обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка, (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные).

Высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров.

- Зона садоводческих или огороднических некоммерческих объединений:

- индивидуальные земельные участки должны быть ограждены.

Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения;

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются;

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, а также между крайними строениями в группе (при группировке или блокировке) устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ.

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.».

б) в разделе «Ж-3 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами.»:

подраздел «условно разрешенные виды использования» дополнить строкой «банковская и страховая деятельность - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги - код 4.5»;

в подразделе «Минимальные - максимальные размеры земельных участков»:

дополнить строкой «банковская и страховая деятельность - 100-500 кв.м».

1.2. В статье 61:

в разделе «П-1 - Производственная зона.» в подразделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» строку «Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка» изложить в следующей редакции:

«Максимальный процент застройки в границах земельного участка - в соответствии с приложениями А, Б Свода правил СП 18.13330.2019»;

в разделе «П-2 — Смешанная производственная зона, зона складских объектов.» в подразделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» строку «Максимальный процент застройки в границах земельного участка» изложить в следующей редакции:

«Максимальный процент застройки в границах земельного участка - в соответствии с приложениями А, Б Свода правил СП 18.13330.2019».

1.3. В статье 64:

в разделе «Р-1 - Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, набережные, городские сады).»:

подраздел «условно разрешенные виды использования» дополнить строками следующего содержания:

«для индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек - 2.1»;

«блокированная жилая застройка - размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха - 2.3»;

подраздел «Минимальные – максимальные размеры земельных участков» дополнить строками:

«для индивидуального жилищного строительства - 300-2000 кв.м;
блокированная жилая застройка - 100-3000 кв.м».

1.4. Дополнить статьей 68:

«Статья 68. Требования к архитектурно-градостроительному
облику объектов капитального строительства

Настоящие требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства установлены в соответствии с 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» (далее - постановление № 857) и применяются одновременно с требованиями, установленными градостроительными регламентами территориальных зон, расположенных в границах территории, обозначенной на карте градостроительного зонирования муниципального образования городского округа - город Мичуринск Тамбовской области.

Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства, строительство или реконструкция которого осуществляется в границах территории, обозначенной на карте градостроительного зонирования муниципального образования городского округа - город Мичуринск Тамбовской области, подлежит согласованию с администрацией города Мичуринска Тамбовской области в соответствии с правилами согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденными постановлением № 857.

1.1. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства

Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

здания (основной объем) размещаются по линиям градостроительного регулирования и линии застройки (элементы объема, в частности ступени, не должны выходить за линию застройки);

объемно-планировочная организация многоквартирных жилых зданий, расположенных по линиям градостроительного регулирования и линиям застройки, должна предусматривать возможность размещения помещений общественного назначения на первом этаже с витринами, где площадь остекления витрин должна быть не менее 40 - 50% от общей площади фасада, за исключением центральной части города в границах улиц Советская, Интернациональная);

на фасаде одного здания оконные проемы, оконное заполнение лоджий и балконов рекомендуется заполнять в едином стиле: переплеты остекления - одного цвета и рисунка, отливы - единообразные. При частичной замене оконных рам на одном фасаде необходимо придерживаться единого стилистического решения;

архитектурные решения фасадов, предусмотренные первоначальным архитектурным решением, должны сохраняться (за исключением случаев

реконструкции зданий);

входные группы (входы) в жилые помещения и помещения общественного назначения (кроме вспомогательных и аварийных входов и выходов) должны иметь площадь остекления не менее 30%, единое архитектурное решение в пределах всего фасада, располагаться с привязкой к композиционным осям фасада, иметь одинаковые цвет, конструкцию и рисунок дверных полотен по всему фасаду; при формировании архитектурно-градостроительного облика уличного фронта важно выдерживать единую стилистику входных групп. Входные группы (входы) и информационные конструкции не должны закрывать собой декоративные архитектурные элементы здания, нарушать и разрушать композицию фасада здания;

при наличии нескольких входов в непосредственной близости друг от друга на фасаде одного здания, они должны быть объединены в одну входную группу или приведены к общему стилистическому решению;

входные группы (входы) рекомендуется оборудовать осветительным оборудованием, навесом (козырьком), элементами сопряжения поверхностей (ступени и т.п.), устройствами и приспособлениями для перемещения инвалидов и других маломобильных групп населения (перила, пандусы, подъемники) в соответствии с СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

входные группы (входы) в помещения цокольного и подвального этажей должны иметь единое решение в пределах всего фасада, располагаться согласованно с входными группами (входами) первого этажа, не нарушать архитектурную композицию фасада, не препятствовать движению пешеходов и транспорта;

при организации входных групп (входы) в целях обеспечения доступа для инвалидов и других маломобильных групп населения следует предусматривать минимизированный перепад между уровнем входа с тротуара и уровнем пола входного вестибюля;

при разнице высотных отметок более 0,4 метра необходимо предусматривать ограждения. Характер ограждений на фасаде должен соответствовать единому архитектурному решению фасада, другим элементам фасада и дополнительному оборудованию, элементам и устройствам. Устройство глухих ограждений не допускается, если это не обосновано архитектурным решением фасада;

входные группы (входы) объектов административно-делового и общественного назначения должны выполняться в едином комплексе с устройством и оформлением витрин, оформлением информационных конструкций всего фасада, иметь одинаковые цвет, конструкцию и рисунок дверных полотен по всему фасаду;

запрещается размещение глухих торцов фасадов зданий на лицевой фронт улиц;

при разработке объемно-пространственного решения здания, строения и сооружения необходимо предусматривать эстетически выразительные архитектурно-композиционные решения фасадов в целях исключения обращения глухих торцевых блок-секций на главные улицы города Мичуринска.

1.2. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

при выборе архитектурно-стилистических характеристик объекта капитального строительства необходимо учитывать характер окружающей застройки и особенности сложившейся городской среды, ритм сложившейся застройки, сомасштабность, пропорции;

главный вход в здание визуально акцентировать и нивелировать вспомогательные и эвакуационные выходы;

в случае проектирования здания в окружении многоэтажной застройки необходимо выполнить проработку «пятого фасада» (кровля здания), представить варианты по местам размещения элементов инженерного оборудования на кровле здания с учетом их визуального сокрытия и восприятия кровли из окон многоэтажных зданий, допускается визуальное сокрытие с помощью цвета.

1.3. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства

Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства:

не допускается фрагментарная цветовая отделка наружных стен здания, которая лишает здание архитектурной целостности, нарушает его пропорции и вносит диссонанс в колористическое решение фасада здания;

окраска фасадов не должна приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик зданий, строений и сооружений;

колористическое решение фасадов зданий необходимо осуществить с учетом общего цветового решения сложившейся застройки;

фасады объектов капитального строительства выполняются с применением цветового решения, нейтрального по отношению к сложившейся застройке территории (цвета и оттенки фасадов выбираются из цветовой палитры отделки фасадов объектов капитального строительства, расположенных по сложившейся линии застройки в границах квартала);

цвета фасадов зданий, строений и сооружений для центральной части города Мичуринска Тамбовской области (в границах улиц Советская, Интернациональная) выбираются из палитры приведенных на рисунке 1.

9010	830-M	110-1	770-1
070 80 30	840-1	110-2	770-2
095 90 59	840-2	110-3	770-3
270-6	840-3	110-4	770-4
270-M	840-4	110-5	770-5
280-1	840-5	110-6	770-6
280-2	840-6	110-M	770-M
280-3	840-M	120-1	780-1
280-4	850-1	120-2	780-2
280-5	850-2	120-3	780-3
280-6	850-3	120-4	780-4
280-M	850-4	120-5	780-5
290-1	850-5	120-6	780-6
290-2	850-6		780-M
290-3	850-M		120-M
290-4	860-1		130-1
290-5	860-2		130-2
290-M	860-3		130-3
310-1	860-4		130-4
310-2	860-5		130-5
310-3	860-6		130-6
310-4	860-M		130-M
310-5	870-1		760-3
310-6			730-2
310-M			
320-1			
320-2			
320-3			
320-4			
320-5			
320-6			
8004			
360-6			
8028			

Рисунок 1. Разрешенные оттенки RAL

1.4. Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства

Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства:

отделка фасадов объектов нового строительства жилого назначения должна дополнять и поддерживать сложившийся архитектурный облик застройки и не вступать с ним в противоречие;

для входных дверей (входных групп) в жилую часть здания использовать светопрозрачные конструкции;

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

фасады объектов капитального строительства выполняются с применением натурального камня, штукатурки, облицовочного кирпича, облицовочных фасадных плит, стекла, керамики;

не допускается применение керамического гранита, композитных панелей при реконструкции фасадов зданий, построенных до 1959 года включительно;

запрещается фрагментарное использование в экранах лоджий и балконов

сайдинга, металлопрофиля, композитных или металлических кассет, не предусмотренное проектом, нарушающих облик здания.

При отделке стен в центральной части города Мичуринска Тамбовской области (в границах улиц Советская, Интернациональная):

запрещается использование керамического гранита, алюкобонда, сотового поликарбоната, профилированного листа, металлического и пластикового сайдинга, сэндвич-панелей с открытым типом крепления при отделке фасадов для основного объема объекта капитального строительства.

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

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

размещение устройств технического и инженерного оборудования допускается вне поверхности лицевого фасада при условии минимального выхода устройств на поверхность фасада или их компактном встроенном расположении;

запрещается размещение антенн, систем кондиционирования и вентиляции на главных фасадах и глухих фасадах, просматривающихся с территорий общего пользования, а также на дворовых фасадах объектов культурного наследия, на ограждениях балконов, лоджий;

размещение видеокамер наружного наблюдения на архитектурных элементах и деталях фасадов (колоннах, фронтонах, пилястрах, порталах, козырьках и пр.) на цокольных плитах балконов не допускается;

размещение систем кондиционирования и вентиляции допускается на кровле зданий и сооружений, в верхней части оконных и дверных проемов, в окнах подвального этажа без выхода за плоскость фасада с использованием маскирующих ограждений (решеток, жалюзи), внутри балконов и лоджий на дворовых фасадах, глухих фасадах, не просматривающихся с территорий общего пользования;

размещение систем кондиционирования и вентиляции должно производиться упорядоченно, с привязкой к единой системе осей архитектурных особенностей фасада и положения здания в архитектурной застройке; для размещения наружных блоков кондиционеров (кроме жилых зданий с централизованными системами кондиционирования воздуха) должны предусматриваться специально выделенные конструктивные и инженерные элементы (встроенные ниши в объеме здания, наружные конструктивные корзины с обязательным устройством защитных/маскирующих экранов для кондиционеров в плоскости фасада и скрытой сопровождающей проводкой по внутреннему контуру жилых помещений);

запрещается прокладка сетей инженерно-технического обеспечения открытым способом по фасаду здания.

1.6. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства

Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства:

фасады объектов культурного наследия и сооружений подлежат обязательной архитектурной подсветке (цвет света желтый, в соответствии с палитрой RGB код: #FFFF00);

фасады зданий, строений, сооружений, обращенные к территориям общего пользования, оборудуются архитектурным освещением в соответствии с концепцией цветового и светового решения;

световое оформление входных групп, витрин и информационных конструкций должно осуществляться в комплексе с оформлением всего фасада здания, не разбивая фасад на составляющие части;

архитектурное освещение фасадов не должно приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик здания, строения, сооружения, нарушать нормативы освещенности помещений жилых зданий, предусмотренные санитарными правилами и гигиеническими нормативами, ослеплять участников дорожного движения.

1.7. Требования к объектам капитального

строительства в зонах охраны объектов культурного наследия

В границах зон охраны (зон охраны, зон регулирования застройки) объектов культурного наследия требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства в соответствии с установленными требованиями к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия.».

1.5. В приложении к правилам землепользования и застройки городского округа - город Мичуринск Тамбовской области «Каталог координат территориальных зон» координаты территориальных зон:

Ж-1 — зона застройки индивидуальными жилыми домами;

О-1 - многофункциональная общественно-деловая зона;

П-1 - производственная зона;

Р-1 - зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, набережные, городские сады)

изложить в новой редакции согласно приложению № 1.

1.6. Карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа - город Мичуринск Тамбовской области изложить в новой редакции согласно приложению № 2.

1.7. Карту градостроительных ограничений Правил землепользования и застройки городского округа - город Мичуринск Тамбовской области изложить в новой редакции согласно приложению № 3.

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Мичуринская правда» и на сайте сетевого издания «РИА «ТОП68» (www.top68.ru).

3. Настоящее решение вступает в силу после дня его официального опубликования.

**Председатель Мичуринского
городского Совета депутатов
Тамбовской области**

**Глава города Мичуринска
Тамбовской области**

К.Н. Горлов

М.В. Харников

Внесение изменений в правила землепользования и застройки городского округа – город Мичуринск Тамбовской области



ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к решению Мичуринского
городского Совета депутатов
Тамбовской области
№628 от 23.01.2025 года

Внесение изменений в правила землепользования и застройки городского округа – город Мичуринск Тамбовской области
Карта градостроительных ограничений

Условные обозначения

Границы

- Граница муниципального района
- Граница городского округа
- Граница сельского поселения
- Граница населенного пункта

Объекты транспортной инфраструктуры

Объекты федерального значения

- Международный путь общего пользования
- Международный путь необщего пользования

Объекты местного значения

- Магистральная дорога регулярного движения
- Магистральная улица общегородского значения
- Магистральная улица районного значения
- Улицы и дороги местного значения

Гидрография

- Водоем (озеро, пруд, карьер, водохранилище)
- Берега
- Водоток (река, ручей, канал)

Территориальные зоны

Жилые зоны

- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-1а Зона одноквартирных или индивидуальных многоквартирных объединений
- Ж-2 Зона застройки многоквартирными жилыми домами
- Ж-3 Зона застройки среднетяжелыми жилыми домами

Общественно-деловые зоны

- Многочисленная общественно-деловая зона
- Зона объектов науки, высшего и среднего специального образования
- О-3 Зона учреждений здравоохранения

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

- Производственная зона
- Смешанная производственная зона, зона отдыха объектов
- Зона инженерной инфраструктуры
- Зона транспортной инфраструктуры
- Зоны сельскохозяйственного использования
- СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий
- СХ-2 Зона пашенных
- СХ-3 Зона сельскохозяйственного производства

Зоны рекреационного назначения

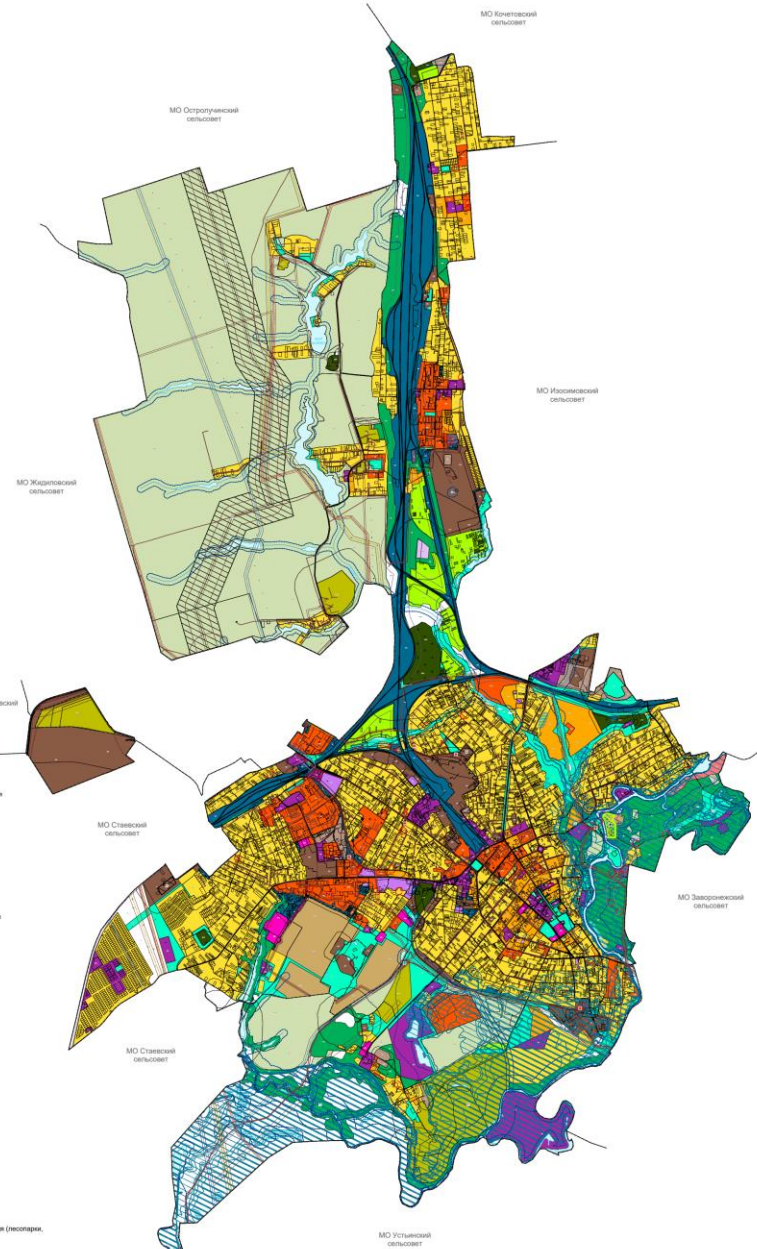
- Р-1 Зона озелененных территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары, городские леса)
- Р-2 Парковая зона

Зоны специального назначения

- Р-3 Зона отдыха
- Зоны складирования и хранения отходов
- СН-2 Зона складирования и хранения отходов

Прочие зоны

- Пр-1 Зона прочих городских территорий



Зоны с особыми условиями использования территории

- Санитарно-защитная зона**
 - Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
- Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения) транспортных коммуникаций**
 - Санитарный разрыв линий железнодорожного транспорта
- Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения) инженерных коммуникаций**
 - Санитарный разрыв магистральных трубопроводов
 - Санитарный разрыв инженерных коммуникаций
- Охранная зона инженерных коммуникаций**
 - Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (защитная линия электропередачи, вентерь, подстанции)
 - Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения
 - Охранная зона линий и сооружений связи

Охранная зона иного назначения

- Охранная зона стационарных пунктов наблюдения за состоянием окружающей природной среды, не загрязняемых

Охранная зона особо охраняемых природных территорий

- Охранная зона особо охраняемых природных территорий

Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

- Первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
- Санитарно-защитная полоса водовода

Прочие зоны

- Трибунальная защитная полоса
- Водоохранная зона
- Зона подтопления

Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

- Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера
- Территории, подверженные опасностям гидрологического характера (границы паводка 1, 5, 10, 25, 50%-ой обеспеченности)

Особо охраняемые природные территории

- Заповедники

Исходные данные и сведения о территории, на которой расположена территория, на которой расположена территория, на которой расположена территория		Исходные данные и сведения о территории, на которой расположена территория, на которой расположена территория, на которой расположена территория	
Дата	Вид	Дата	Вид
2025	1	2025	1
Масштаб 1:10000		ООО "Техно"	