

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА
КОМИССИЯ ПО ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний

по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки
муниципального образования города Благовещенска, подготовленному
по предложению управления архитектуры и градостроительства
администрации города Благовещенска

« 25 » сентября 2023 г.
(дата оформления заключения)

город Благовещенск

Комиссия по Правилам землепользования и застройки муниципального
образования города Благовещенска (далее – Комиссия)
(организатор проведения публичных слушаний)

провела публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, подготовленному по предложению управления архитектуры и градостроительства администрации города Благовещенска (далее – Проект).

(наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях)

Публичные слушания проведены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Положением об организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в муниципальном образовании городе Благовещенске, утвержденным решением Благовещенской городской Думы от 14.06.2018 № 46/56.

Постановление мэра города Благовещенска от 31.08.2023 № 96 о проведении публичных слушаний с проектом, оповещение о начале публичных слушаний были опубликованы в газете «Благовещенск» от 01.09.2023, размещены в сетевом издании «Официальный сайт Администрации города Благовещенск» (www.admblag.ru) 1 сентября 2023.

Срок проведения публичных слушаний с 01.09.2023 по 29.09.2023 (28 дней) (со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний).

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании протокола публичных слушаний от 22 сентября 2023.

(реквизиты протокола публичных слушаний)

«21» сентября 2023 года на собрании участников публичных слушаний рассмотрен проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, подготовленный по предложению управления архитектуры и градостроительства администрации города Благовещенска.

(наименование проекта)

В публичных слушаниях приняло участие – отсутствуют.

(количество участников публичных слушаний)

В ходе проведения публичных слушаний в Комиссию в установленном порядке поступили следующие предложения и замечания по Проекту.

Предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводились публичные слушания	
ФИО участника публичных слушаний, внесшего предложение и (или) замечание	Содержание внесенных предложений и (или) замечаний
отсутствуют	отсутствуют

Предложения и замечания иных участников публичных слушаний	
ФИО участника публичных слушаний, внесшего предложение и (или) замечание	Содержание внесенных предложений и (или) замечаний
Кролевецкий Андрей Анатольевич начальник управления архитектуры и градостроительства администрации города Благовещенска	<p>Предлагается следующая редакция текста Проекта (где, подчёркнутый текст (<u>Предложения</u>) - дополняется, зачёркнутый текст (Исключения) - исключается):</p> <p>Проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска</p> <p>(по предложению управления архитектуры и градостроительства администрации города Благовещенска)</p> <p>1. Раздел II «Карта градостроительного зонирования» дополнить статьёй 13.2 в следующей редакции:</p> <p>«Статья 13.2. Карта границ территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.</p> <p>Карта границ территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, приведена в Приложении 5.»;</p> <p>2. Раздел III «Градостроительные регламенты» дополнить статьёй 16.1 в следующей редакции:</p> <p>«Статья 16.1. Градостроительные регламенты в части общих требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.</p> <p><u>1.</u> Градостроительные регламенты в части общих требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, устанавливаются на территории в границах кварталов, для которых разработаны и приняты к реализации мастер-планы, либо приняты решения о КРТ (границы территорий отображены на карте Приложение 5).</p> <p>1.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства включают в себя:</p> <p>1) требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства (устанавливаются путем перечисления архитектурных решений объектов капитального строительства, определяющих их размер, форму, функциональное назначение и местоположение в границах земельного участка);</p> <p>2) требования к архитектурно-стилистическим</p>

характеристикам объекта капитального строительства (устанавливаются путем перечисления характеристик элементов фасадов, а также элементов иных наружных частей объектов капитального строительства и их характеристик);

3) требования к цветовым решениям объектов капитального строительства (устанавливаются путем перечисления цветов и оттенков для отделки их фасадов с указанием палитры);

4) требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства (устанавливаются путем перечисления материалов для отделки фасадов и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства);

5) требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства (устанавливаются путем перечисления технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства при размещении такого оборудования);

6) требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства (устанавливаются путем перечисления архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, а также оттенков такого освещения с указанием палитры).

1.2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства (детализация содержится в мастер-плане соответствующей территории):

застройка периметральная по красным линиям или сложившимся линиям застройки, с учетом установленного градостроительным регламентом территориальной зоны минимального отступа от границ земельного участка, смежными и отдельно стоящими рядовыми и угловыми объектами капитального строительства с частично застроенными внутриквартальными пространствами;

расстояние между боковыми фасадами объектов капитального строительства, расположенных по сложившимся линиям застройки в границах квартала, площадь которого не превышает 2,5 га, должно составлять не более 15 метров, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов или санитарно-эпидемиологическими требованиями;

высота фасадов объектов капитального строительства, обращенных к территориям общего пользования, определяемая как высота верхней отметки парапета или карниза кровли, или иного элемента объекта капитального строительства, расположенного на расстоянии до 3 метров от фасада, не должна превышать высоту фасадов наиболее высокого из объектов капитального строительства, расположенных в границах квартала по линии застройки справа и (или) слева от объекта капитального строительства; допускается выступ не более чем на 2,5 метра крылец, навесов, эркеров, балконов, террас, прямков из плоскости наружной стены фасада объекта капитального строительства, обращенного к территориям общего пользования. ~~Выступ более чем на 2,5 метра допускается на основании концепции архитектурно-средового оформления, утвержденной~~

~~правовым актом администрации города Благовещенска либо дизайн-кода;~~

~~уровень отметки пола входов в объекты капитального строительства на фасадах, обращенных к территориям общего пользования, может превышать отметку уровня земли не более чем на 0,45 метра;~~

~~высота помещений первых этажей объектов капитального строительства, предназначенных для общественного использования или предпринимательства, обращенных к территориям общего пользования, должна быть не менее 3,5 метра.~~

~~Требования абзацев второго, третьего, четвертого настоящего пункта не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства.~~

1.3. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства (детализация содержится в мастер-плане соответствующей территории):

поддержание архитектурной стилистики исторической застройки г. Благовещенска в элементах фасада и декора;

применение лаконичных простых линий и объёмов в дизайне фасадов и элементов декоративной отделки;

входные группы в жилые и общественные помещения (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;

балконы и лоджии и их внешний вид (габаритные размеры и цветовое решение) должны иметь единый характер;

фасады первых этажей объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования, должны иметь площадь остекления не менее 30%;

~~устройство внешних тамбуров входных групп на фасадах, обращенных к территориям общего пользования, не допускается;~~

на фасадах объектов должны быть запроектированы знаки адресации в соответствии с Порядком, утвержденным администрацией города Благовещенска;

для общественных помещений должны быть запроектированы места размещения объектов наружной информации (вывесок, указателей, меню, таблички, пилоны, информационные табло, щиты, стелы, стенды, знаки адресации и иные конструкции, сооружения, технические приспособления, художественные элементы и другие носители, предназначенные для распространения информации, за исключением рекламных конструкций) в соответствии с требованиями Правил благоустройства территории муниципального образования города Благовещенска;

все фасады объекта, обращенные к территориям общего пользования и просматриваемые со стороны улиц, должны быть выполнены в едином архитектурно-стилистическом решении.

Требование абзаца третьего настоящего пункта не распространяется на реконструируемые объекты капитального строительства.

1.4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства (детализация содержится в

мастер-плане соответствующей территории):

для больших поверхностей фасадов должны применяться - светлые, спокойные, приглушенные тона, близкие к натуральному цвету материалов исторической застройки г. Благовещенска;

допускаются контрастные акценты в элементах отделки и благоустройства насыщенными или темными цветами, сочетающимися с основной цветовой гаммой фасада;

варианты цветовой палитры представлены в мастер-плане для каждой территории квартала;

применяется визуальное деление фасадов по вертикали или горизонтали с помощью цветовых сочетаний и разных отделочных материалов;

для оформления фасадов первых этажей и фрагментов фасада не большой площади – применяются спокойные, натуральные, приглушенные цвета;

для остекления применяются нейтральные цвета – зеркальный, серый, бежевый или прозрачный материал, гармонирующий с колористическим решением зданий.

все фасады объекта, обращенные к территориям общего пользования и просматриваемые со стороны улиц, должны быть выполнены в едином цветовом решении.

1.5. Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства (детализация содержится в мастер-плане соответствующей территории):

фасады объектов капитального строительства выполняются с применением натуральных материалов: камня, штукатурки, керамического кирпича, облицовочного кирпича, облицовочных фасадных плит, панелей, стекла, керамики и иных материалов предназначенных для внешней отделки фасада;

не допускается использование при отделке фасадов сайдинга (металлических или пластиковых панелей, имитирующих деревянную обшивку, за исключением объектов индивидуального жилищного строительства), профилированного металлического листа (профнастила), сэндвич-панелей, асбестоцементных листов;

не допускается использование при отделке фасадов сплошных площадей из керамического, белого силикатного (окрашенного силикатного) кирпича, допускается небольшие акценты и отделка композиционных элементов фасада;

В случае применения элементов фасадов из керамического (окрашенного силикатного) кирпича в обязательном порядке предусматривать проектом выполнение гидрофобизации (с условием недонущения в процессе строительства исключения данных мероприятий из проекта);

при отделке фасадов с использованием навесных фасадных систем крепление плит, плитных материалов, панелей должно осуществляться методом скрытого монтажа;

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

в случае если для территории, в границах которой планируется строительство и реконструкция объекта капитального строительства, разработана архитектурно-художественная концепция либо дизайн-код оформление фасадов осуществляется на основании определенных в них

рекомендаций.

все фасады объекта, обращенные к территориям общего пользования и просматриваемые со стороны улиц, должны быть выполнены в единой отделке строительных и отделочных материалов.

1.6. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства (детализация содержится в мастер-плане соответствующей территории либо в дизайн-коде):

размещение технического и инженерного оборудования (антенн, кабелей, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, элементов систем газоснабжения и др.) на фасадах, силуэтных завершениях объектов капитального строительства (башнях, куполах), на парапетах, ограждениях кровли, вентиляционных трубах, ограждениях балконов, лоджий допускается исключительно в предусмотренных проектной документацией местах, скрытых для визуального восприятия, или с использованием декоративных маскирующих ограждений;

для размещения наружных блоков кондиционеров должны быть предусмотрены на фасадах специальные ниши, полки, корзины, требования содержатся в части 8 статьи 11 Правил.

1.7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства (детализация содержится в мастер-плане соответствующей территории):

фасады объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования, оборудуются осветительными приборами для декоративной вечерней подсветки фасадов (далее подсветка);

подсветка фасадов не должна приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик объекта капитального строительства, нарушать гигиенические нормативы освещенности окон жилых зданий, палат лечебных учреждений, палат и спальных комнат объектов социального обеспечения, предусмотренные федеральными санитарными правилами, ослеплять участников дорожного движения;

в случае если для территории, в границах которой планируется строительство или реконструкция объекта капитального строительства, разработана архитектурно-художественная концепция либо дизайн-код – подсветка фасадов осуществляется на основании определенных в них рекомендаций.

1.8. Требования, установленные для регламентной зоны, распространяются на объекты капитального строительства, полностью или частично расположенные в границах такой зоны.

2. Градостроительные регламенты в части общих требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, устанавливаются на территории расположенные за границами территорий отображенных на карте Приложение 5.

2.1. Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства:

застройка периметральная по красным линиям или сложившимся линиям застройки, с учетом установленного градостроительным регламентом территориальной зоны

минимального отступа от границ земельного участка, смежными и отдельно стоящими рядовыми и угловыми объектами капитального строительства с частично застроенными внутриквартальными пространствами;

высота помещений первых этажей объектов капитального строительства, предназначенных для общественного использования или предпринимательства, обращенных к территориям общего пользования, должна быть не менее 3,5 метра.

наличие балконов /лоджий должно быть предусмотрено для каждой квартиры независимо от этажа.

2.2. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства:

архитектурно – стилистическое оформление фасадов новой застройки должно сочетаться с внешним видом окружающей застройки градостроительного квартала, общим архитектурным обликом и сложившимися особенностями и характеристиками территории г. Благовещенска;

для объектов капитального строительства в новых районах их архитектурный облик необходимо прорабатывать с учетом композиционных приемов современной архитектуры, придавая выразительный образ, выделяя "архитектурный акцент" формирующий зрительную доминанту пространства городской среды;

для реконструируемых объектов капитального строительства рекомендуется учитывать стилистику исходного архитектурного облика фасадов;

входные группы в жилые и общественные помещения (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;

балконы и лоджии и их внешний вид (габаритные размеры и цветовое решение) должны иметь единый характер;

балконы /лоджий каждой квартиры должны быть с остеклением;

в многоквартирных жилых зданиях с этажностью от 5 и выше на фасадах, ориентированных на южную, восточную и западную стороны рекомендуется предусматривать балконы /лоджий с полным остеклением;

фасады первых этажей (по сравнению с типовыми этажами) объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования, должны иметь площадь остекления(окон, витрин, входных групп) не менее 30%;

конструктивные элементы фасадов (козырьки, навесы, ограждения, решетки и прочее) их размер, очертания, цвет, рисунок элементов и деталей должны соответствовать архитектурной стилистике фасада и носить согласованный характер с общим архитектурным обликом фасада;

на фасадах объектов должны быть запроектированы знаки адресации в соответствии с Порядком, утвержденным администрацией города Благовещенска;

для общественных помещений должны быть запроектированы места размещения объектов наружной информации (вывесок, указателей, меню, таблички, пилоны,

информационные табло, щиты, стелы, стенды, знаки адресации и иные конструкции, сооружения, технические приспособления, художественные элементы и другие носители, предназначенные для распространения информации, за исключением рекламных конструкций) в соответствии с требованиями Правил благоустройства территории муниципального образования города Благовещенска;

в случае если для территории, в границах которой планируется строительство и реконструкция объекта капитального строительства, разработана архитектурно-художественная концепция либо дизайн-код – оформление фасадов осуществляется на основании определенных в них рекомендаций.

все фасады объекта, обращенные к территориям общего пользования и просматриваемые со стороны улиц, должны быть выполнены в едином архитектурно – стилистическом оформлении.

2.3. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства:

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, либо примыкающих к ним);

не допускается применение в сплошной отделке стен фасада (в том числе первых этажей) черных и темных оттенков (графит, темно серый, темно коричневый);

применение черных и темных оттенков (графит, темно серый, темно коричневый) допускается в процентном соотношении не более 50 % от стороны фасада;

в случае если для территории, в границах которой планируется строительство и реконструкция объекта капитального строительства, разработана архитектурно-художественная концепция либо дизайн-код – цветовое решение фасадов осуществляется на основании определенных в них рекомендаций;

все фасады объекта, обращенные к территориям общего пользования и просматриваемые со стороны улиц, должны быть выполнены в едином цветовом решении.

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

в отделке необходимо использовать современные качественные отделочные материалы с разнообразными композиционными вариациями;

фасады объектов капитального строительства выполняются с применением натуральных материалов: камня, штукатурки, керамического кирпича, облицовочного кирпича, облицовочных фасадных плит, панелей, стекла, керамики и иных материалов предназначенных для внешней отделки фасада;

не допускается использование при отделке фасадов профилированного металлического листа (профнастила);

не допускается использование при отделке фасадов объектов капитального строительства жилого и общественного назначения сплошных площадей белого силикатного

(окрашенного силикатного) кирпича (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства);

допускается использовать небольшие акценты в отделке элементов фасадов объектов капитального строительства жилого и общественного назначения белый силикатный (окрашенный силикатный) кирпич в процентном соотношении не более 20 % от стороны фасада (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства);

при отделке фасадов с использованием навесных фасадных систем крепление плит, плитных материалов, панелей должно осуществляться методом скрытого монтажа;

торцы межэтажных перекрытий, оконные и дверные перемычки должны быть скрыты под кирпичной кладкой или иной фасадной отделкой;

при реконструкции объектов капитального строительства, имеющих ярко выраженный архитектурный облик (стиль), не допускается облицовка стен с применением керамического гранита, композитных панелей и иных фасадных материалов поверх архитектурных деталей и декоративных элементов фасада;

в случае если для территории, в границах которой планируется строительство и реконструкция объекта капитального строительства, разработана архитектурно-художественная концепция либо дизайн-код – отделка фасадов осуществляется на основании определенных в них рекомендаций;

все фасады объекта, обращенные к территориям общего пользования и просматриваемые со стороны улиц, должны быть выполнены в единой отделке строительных и отделочных материалов.

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

размещение технического и инженерного оборудования (антенн, кабелей, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, элементов систем газоснабжения и др.) на фасадах, силуэтных завершениях объектов капитального строительства (башнях, куполах), на парапетах, ограждениях кровли, вентиляционных трубах, ограждениях балконов, лоджий допускается исключительно в предусмотренных проектной документацией местах, скрытых для визуального восприятия, или с использованием декоративных маскирующих ограждений;

для размещения наружных блоков кондиционеров должны быть предусмотрены на фасадах специальные ниши, полки, корзины, требования содержатся в части 8 статьи 11 Правил.

2.6. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства:

объекты капитального строительства и реконструкции, расположенные в примыкании к центральным улицам города, а также имеющих важное градостроительное значение (на территориях, прилегающих к общественным местам, у въезда на территорию города и других местах, формирующих облик города), должны быть оснащены декоративной вечерней подсветкой (далее подсветка);

фасады объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования, оборудуются осветительными приборами для подсветки фасадов;

	<p><u>подсветка фасадов не должна приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик объекта капитального строительства, нарушать гигиенические нормативы освещенности окон жилых зданий, палат лечебных учреждений, палат и спальных комнат объектов социального обеспечения, предусмотренные федеральными санитарными правилами, ослеплять участников дорожного движения;</u></p> <p><u>тип подсветки (архитектурная, контурная, комбинированная), в том числе и осветительное оборудование определяется с учетом архитектурных особенностей объекта;</u></p> <p><u>в случае если для территории, в границах которой планируется строительство или реконструкция объекта капитального строительства, разработана архитектурно-художественная концепция либо дизайн-код – подсветка фасадов осуществляется на основании определенных в них рекомендаций.</u></p> <p>3. 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.</p> <p>4. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом администрации города Благовещенска в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и административным регламентом на предоставление данной муниципальной услуги.</p>
--	---

Комиссия рекомендует: Проект доработать с учётом поступивших предложений и представить мэру города Благовещенска на утверждение.

(аргументированные рекомендации о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам публичных слушаний)

Публичные слушания признаны состоявшимися.

Настоящее заключение подлежит обязательному опубликованию в газете «Благовещенск», размещению в сетевом издании «Официальный сайт Администрации города Благовещенск» (www.admblag.ru).

Заместитель председателя Комиссии

А.А. Кролевецкий

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 452E862767E0EC54F61969CA647EDE31
Владелец **Кролевецкий Андрей Анатольевич**
Действителен с 15.05.2023 по 07.08.2024