

**МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ
И ПРОСТРАНСТВЕННО-
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

19.12.2023 № 36/158-ор

О внесении изменений в приказ
министерства архитектуры и
пространственно-градостроительного
развития Оренбургской области
от 10.08.2021 № 36/70-од
«Об утверждении Правил
землепользования и застройки
муниципального образования
«город Оренбург»

На основании части 1 статьи 32, статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 8.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 2 Закона Оренбургской области от 24.12.2020 № 2564/720-VI-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального образования город Оренбург Оренбургской области и органами государственной власти Оренбургской области», пункта 11 Положения о министерстве архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области, утвержденного указом Губернатора Оренбургской области от 29.12.2020 № 674-ук, протокола заседания комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «город Оренбург» от 30.08.2023, приказа министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 25.09.2023 № 36/111-од «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург», протокола публичных слушаний на территории муниципального образования «город Оренбург» 16.11.2023, п р и к а з ы в а ю:

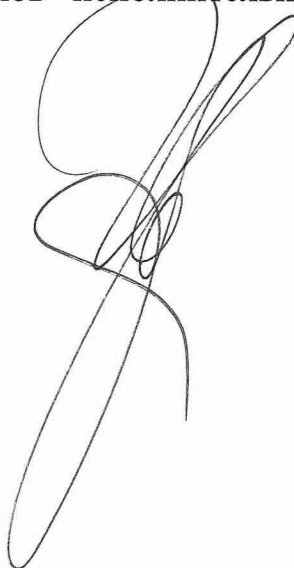
1. Внести изменения в приказ министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 10.08.2021 № 36/70-од «Об утверждении Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург» согласно приложению.

2. Информационно-аналитическому отделу управления архитектуры обеспечить размещение данных в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

4. Приказ вступает в силу после его официального опубликования на Портале официального опубликования нормативных правовых актов Оренбургской области и органов исполнительной власти Оренбургской области (www.pravo.orb.ru).

Министр

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long, sweeping stroke at the bottom.

Н.Н.Ибрагимова

Изменения, вносимые в Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург», утвержденные приказом министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 10.08.2021 № 36/70-од.

1. Дополнить подпунктом д пункт 3 статьи 36 следующего содержания:

«д) Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства предъявляются к капитальным объектам нового строительства.

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

– для среднеэтажной застройки:

Высота первого этажа застройки, выходящей на красные линии (мин.)	Главные улицы городского и районного значения	3,5 м
	Второстепенные улицы	3,5 м на расстоянии не менее 50 м от пересечения с главными районными улицами; 3,5 м в радиусе не менее 20 м от пересечения с второстепенными и местными улицами; 3 м на других участках улицы.
	Местные улицы	3 м

– для многоэтажной застройки:

Высота первого этажа застройки, выходящей на красные линии (мин.)	Главные улицы городского и районного значения	3,5 м
	Второстепенные улицы	3,5 м на расстоянии не менее 100 м от пересечения с главными районными улицами; 3,5 м в радиусе не менее 50 м от пересечения с второстепенными и местными улицами; 3 м в остальных случаях.
	Местные улицы	3 м

Входные группы жилых помещений:

- минимальное расстояние между входом в жилое помещение и входом в нежилое помещение первого этажа – 5 м;

- минимальная ширина фасада входной группы – 1,8 м;
- рекомендуемая глубина тамбура входной группы – 2,5 м;
- высотная отметка входной группы - $\leq 0,45$ м.

Навес над входной группой:

Рекомендуемая глубина (вынос) — от 1,2 м, минимальная — 0,9 м.

Кроме защитной функции навесы могут визуально акцентировать и выделять входную группу, а также служить для размещения элементов навигации (номер подъезда, номера квартир) и информационных стендов.

Выступающие элементы фасадов:

Французские балконы с проницаемым ограждением, остекление эркеров с перегородками (эркер трапециевидный).

Максимальная рекомендуемая глубина французского балкона — 0,6 м. Ограждение следует делать визуально проницаемым, высотой не менее 1,2 м.

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

— для среднеэтажной застройки:

Процент остекления фасада первого этажа (мин.)	Главные улицы городского и районного значения	60 %
	Второстепенные улицы	40 %
	Местные улицы	20 %

— для многоэтажной застройки:

Процент остекления фасада первого этажа (мин.)	Главные улицы городского и районного значения	80 %
	Второстепенные улицы	60 %
	Местные улицы	20 %

Минимальный процент остекления входной группы - $\geq 60\%$.

В нежилых помещениях следует устраивать сплошное витринное остекление или остеклять не менее 70 % фасада. При устройстве витрины необходимо учитывать взаимное расположение остекления и всех элементов, определяющих облик фасада: колонн, перекрытий, рольставней и др.

3. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства:

Цветовое решение фасадов должно обеспечивать создание и сохранение внешнего архитектурного облика застройки, формирование эстетического облика города, обеспечивать визуальную экологию.

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

Допускается использование следующих отделочных материалов:

- дерево;
- кирпич;
- штукатурка;
- фасадная декоративная обрешетка из термодерева;
- фасадная доска термодоска / ламинат высокого давления;
- панели из металла;
- стеклофибробетон/ фиброцемент/ дюкталь;
- плитка из натурального камня (гранит, известняк, песчаник, сланец, кварц);
- остекление (зеркальное без оттенка, объемное, стеклоблоки, витраж, ламинированное стекло/ триплекс/закаленное стекло (прозрачный, серый, зеленый, темно-серый, зеленый, лазурный, темно – синий));
- клинкер кирпич, плитка;
- керамическая плитка глазурованная, объемная;
- бетонная плитка.

Не допускается использование при отделке фасадов сайдинга (металлических или пластиковых панелей, имитирующих деревянную обшивку, профилированного металлического листа (профнастила), асбестоцементных листов.

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.

Места для кондиционеров на фасаде:

При отсутствии центральной системы кондиционирования необходимо предусмотреть места на фасаде для установки наружных блоков кондиционеров: ниши в фасаде, места на балконах или навесные корзины. Следует обеспечить отвод конденсата от наружных блоков.

Размеры корзины для наружного блока кондиционера, охлаждающего одну комнату (В×Ш×Г) – 0,6×0,9×0,5 м.

Витрины и решетки для кондиционеров в нежилых помещениях:

Фасад должен предусматривать зону размещения воздухозаборного

оборудования систем вентиляции и кондиционирования. Она может быть оформлена как непрерывная полоса решеток над витринами. За решеткой — съемные панели, демонтируемые при установке блоков воздухозаборного оборудования.

6. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства:

Фасады объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования, оборудуются архитектурным освещением.

Архитектурное освещение фасадов не должно 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.»

2. Дополнить подпунктом д пункт 4 статьи 36 следующего содержания:

«д) Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства предъявляются к капитальным объектам нового строительства.

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

— для среднеэтажной застройки:

Высота первого этажа застройки, выходящей на красные линии (мин.)	Главные улицы городского и районного значения	3,5 м
	Второстепенные улицы	3,5 м на расстоянии не менее 50 м от пересечения с главными районными улицами; 3,5 м в радиусе не менее 20 м от пересечения с второстепенными и местными улицами; 3 м на других участках улицы.
	Местные улицы	3 м

— для многоэтажной застройки:

Высота первого этажа застройки, выходящей	Главные улицы городского и районного значения	3,5 м
---	---	-------

на красные линии (мин.)	Второстепенные улицы	3,5 м на расстоянии не менее 100 м от пересечения с главными районными улицами; 3,5 м в радиусе не менее 50 м от пересечения с второстепенными и местными улицами; 3 м в остальных случаях.
	Местные улицы	3 м

Входные группы жилых помещений:

- минимальное расстояние между входом в жилое помещение и входом в нежилое помещение первого этажа – 5 м;
- минимальная ширина фасада входной группы – 1,8 м;
- рекомендуемая глубина тамбура входной группы – 2,5 м;
- высотная отметка входной группы - $\leq 0,45$ м.

Навес над входной группой:

Рекомендуемая глубина (вынос) — от 1,2 м, минимальная — 0,9 м.

Кроме защитной функции навесы могут визуальнo акцентировать и выделять входную группу, а также служить для размещения элементов навигации (номер подъезда, номера квартир) и информационных стендов.

Выступающие элементы фасадов:

Французские балконы с проницаемым ограждением, остекление эркеров с перегородками (эркер трапециевидный).

Максимальная рекомендуемая глубина французского балкона — 0,6 м. Ограждение следует делать визуальнo проницаемым, высотой не менее 1,2 м.

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

— для среднеэтажной застройки:

Процент остекления фасада первого этажа (мин.)	Главные улицы городского и районного значения	60 %
	Второстепенные улицы	40 %
	Местные улицы	20 %

— для многоэтажной застройки:

Процент остекления фасада первого этажа (мин.)	Главные улицы городского и районного значения	80 %
	Второстепенные улицы	60 %
	Местные улицы	20 %

Минимальный процент остекления входной группы - $\geq 60\%$.

В нежилых помещениях следует устраивать сплошное витринное остекление или остеклять не менее 70 % фасада. При устройстве витрины необходимо учитывать взаимное расположение остекления и всех элементов, определяющих облик фасада: колонн, перекрытий, рольставней и др.

3. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства:

Цветовое решение фасадов должно обеспечивать создание и сохранение внешнего архитектурного облика застройки, формирование эстетического облика города, обеспечивать визуальную экологию.

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

Допускается использование следующих отделочных материалов:

- дерево;
- кирпич;
- штукатурка;
- фасадная декоративная обрешетка из термодерева;
- фасадная доска термодоска / ламинат высокого давления;
- панели из металла;
- стеклофибробетон/ фиброцемент/ дюкталь;
- плитка из натурального камня (гранит, известняк, песчаник, сланец, кварц);
- остекление (зеркальное без оттенка, объемное, стеклоблоки, витраж, ламинированное стекло/ триплекс/закаленное стекло (прозрачный, серый, зеленый, темно-серый, зеленый, лазурный, темно – синий));
- клинкер кирпич, плитка;
- керамическая плитка глазурованная, объемная;
- бетонная плитка.

Не допускается использование при отделке фасадов сайдинга (металлических или пластиковых панелей, имитирующих деревянную обшивку, профилированного металлического листа (профнастила)), асбестоцементных листов.

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.

Места для кондиционеров на фасаде:

При отсутствии центральной системы кондиционирования необходимо предусмотреть места на фасаде для установки наружных блоков кондиционеров: ниши в фасаде, места на балконах или навесные корзины. Следует обеспечить отвод конденсата от наружных блоков.

Размеры корзины для наружного блока кондиционера, охлаждающего одну комнату (В×Ш×Г) – 0,6×0,9×0,5 м.

Витрины и решетки для кондиционеров в нежилых помещениях:

Фасад должен предусматривать зону размещения воздухозаборного оборудования систем вентиляции и кондиционирования. Она может быть оформлена как непрерывная полоса решеток над витринами. За решеткой — съемные панели, демонтируемые при установке блоков воздухозаборного оборудования.

6. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства:

Фасады объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования, оборудуются архитектурным освещением.

Архитектурное освещение фасадов не должно 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.»

3. Дополнить подпунктом д пункт 1 статьи 37 следующего содержания:

«д) Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства предъявляются к капитальным объектам нового строительства.

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

– для среднеэтажной застройки:

Высота первого этажа застройки, выходящей	Главные улицы городского и районного значения	3,5 м
---	---	-------

на красные линии (мин.)	Второстепенные улицы	3,5 м на расстоянии не менее 50 м от пересечения с главными районными улицами; 3,5 м в радиусе не менее 20 м от пересечения с второстепенными и местными улицами; 3 м на других участках улицы.
	Местные улицы	3 м

– для многоэтажной застройки:

Высота первого этажа застройки, выходящей на красные линии (мин.)	Главные улицы городского и районного значения	3,5 м
	Второстепенные улицы	3,5 м на расстоянии не менее 100 м от пересечения с главными районными улицами; 3,5 м в радиусе не менее 50 м от пересечения с второстепенными и местными улицами; 3 м в остальных случаях.
	Местные улицы	3 м

Входные группы жилых помещений:

- минимальное расстояние между входом в жилое помещение и входом в нежилое помещение первого этажа – 5 м;
- минимальная ширина фасада входной группы – 1,8 м;
- рекомендуемая глубина тамбура входной группы – 2,5 м;
- высотная отметка входной группы - $\leq 0,45$ м.

Навес над входной группой:

Рекомендуемая глубина (вынос) — от 1,2 м, минимальная — 0,9 м.

Кроме защитной функции навесы могут визуальнo акцентировать и выделять входную группу, а также служить для размещения элементов навигации (номер подъезда, номера квартир) и информационных стендов.

Выступающие элементы фасадов:

Французские балконы с проницаемым ограждением, остекление эркеров с перегородками (эркер трапециевидный).

Максимальная рекомендуемая глубина французского балкона — 0,6 м. Ограждение следует делать визуальнo проницаемым, высотой не менее 1,2 м.

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

– для среднеэтажной застройки:

Процент остекления фасада первого этажа (мин.)	Главные улицы городского и районного значения	60 %
--	---	------

	Второстепенные улицы	40 %
	Местные улицы	20 %

— для многоэтажной застройки:

Процент остекления фасада первого этажа (мин.)	Главные улицы городского и районного значения	80 %
	Второстепенные улицы	60 %
	Местные улицы	20 %

Минимальный процент остекления входной группы - $\geq 60\%$.

В нежилых помещениях следует устраивать сплошное витринное остекление или остеклять не менее 70 % фасада. При устройстве витрины необходимо учитывать взаимное расположение остекления и всех элементов, определяющих облик фасада: колонн, перекрытий, рольставней и др.

3. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства:

Цветовое решение фасадов должно обеспечивать создание и сохранение внешнего архитектурного облика застройки, формирование эстетического облика города, обеспечивать визуальную экологию.

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

Допускается использование следующих отделочных материалов:

- дерево;
- кирпич;
- штукатурка;
- фасадная декоративная обрешетка из термодерева;
- фасадная доска термодоска / ламинат высокого давления;
- панели из металла;
- стеклофибробетон/ фиброцемент/ дюкталь;
- плитка из натурального камня (гранит, известняк, песчаник, сланец, кварц);
- остекление (зеркальное без оттенка, объемное, стеклоблоки, витраж, ламинированное стекло/ триплекс/закаленное стекло (прозрачный, серый, зеленый, темно-серый, зеленый, лазурный, темно – синий));
- клинкер кирпич, плитка;
- керамическая плитка глазурованная, объемная;
- бетонная плитка.

Не допускается использование при отделке фасадов сайдинга (металлических или пластиковых панелей, имитирующих деревянную обшивку, профилированного металлического листа (профнастила)), асбестоцементных листов.

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.

Места для кондиционеров на фасаде:

При отсутствии центральной системы кондиционирования необходимо предусмотреть места на фасаде для установки наружных блоков кондиционеров: ниши в фасаде, места на балконах или навесные корзины. Следует обеспечить отвод конденсата от наружных блоков.

Размеры корзины для наружного блока кондиционера, охлаждающего одну комнату (В×Ш×Г) – 0,6×0,9×0,5 м.

Витрины и решетки для кондиционеров в нежилых помещениях:

Фасад должен предусматривать зону размещения воздухозаборного оборудования систем вентиляции и кондиционирования. Она может быть оформлена как непрерывная полоса решеток над витринами. За решеткой — съемные панели, демонтируемые при установке блоков воздухозаборного оборудования.

6. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства:

Фасады объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования, оборудуются архитектурным освещением.

Архитектурное освещение фасадов не должно 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.»

4. Дополнить подпункт а пункта 1 статьи 37 следующего содержания:

«- Код 2.5 - среднеэтажная жилая застройка (размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;

размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома).».

5. Дополнить подпункт а пункта 1 статьи 39 следующего содержания:

«- Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий).».

6. Внести изменения в карту градостроительного зонирования г. Оренбурга согласно приложениям 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.

