



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 13 августа 2024 года № 127

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
населенного пункта Рябово Тосненского района Ленинградской области**

В соответствии со статьями 32 и 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 2 статьи 1 областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», пунктом 2.13 Положения о Комитете градостроительной политики Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 9 сентября 2019 года № 421, приказываю:

внести в Правила землепользования и застройки населенного пункта Рябово Тосненского района Ленинградской области, утвержденные решением совета депутатов Рябовского городского поселения Тосненского района Ленинградской области от 16.09.2010 № 38 (с изменениями), изменения согласно приложению к настоящему приказу.

Председатель комитета

И.Я. Кулаков

Изменения в Правила землепользования и застройки
населенного пункта Рябово Тосненского района Ленинградской области

1. Таблицу в Преамбуле:

1.1 дополнить позицией Статья 6.1:

«

Статья 6.1 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.	
---	--

1.2 дополнить позицией Статья 26:

Статья 26 Карта территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.	
---	--

».

2. Главу 1 дополнить статьей 6.1 следующего содержания:

«

Статья 6.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства и Правила согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства регулируются положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 года № 857 и настоящими Правилами.

Архитектурно-градостроительный облик – замысел архитектурного решения объекта капитального строительства, достигнутый композиционной взаимосвязкой форм, фактурной совместимостью отделочных материалов, цветового решения и характера размещения деталей и элементов объекта капитального строительства, включающего подчинение системе композиционных осей, членение фасадов с учетом принятых приемов архитектурно-художественной композиции, объемно-пространственного построения объекта капитального строительства.

1. В градостроительном регламенте территориальной зоны П-3 «Зона промышленных предприятий» части 4 статьи 11 настоящих Правил, установлены

требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства с учетом положений настоящей статьи.

2. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства, расположенного в границах территорий, отображенных на карте «Карта градостроительного зонирования. Карта территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства», подлежит согласованию с уполномоченным органом в соответствии с законодательством Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

3. Решение о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства принимается уполномоченным органом с учетом рекомендаций консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, образованного постановлением Губернатора Ленинградской области от 31 мая 2021 года № 40-пг.

4. 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;

5) гидротехнических сооружений;

6) объектов и инженерных сооружений, предназначенных для производства и поставок товаров в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения;

7) подземных сооружений;

8) объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв и водных объектов;

9) объектов капитального строительства, предназначенных (используемых) для обработки, утилизации, обезвреживания и размещения отходов производства и потребления;

10) объектов капитального строительства, предназначенных для обезвреживания, размещения и утилизации медицинских отходов;

- 11) объектов капитального строительства, предназначенных для хранения, переработки и утилизации биологических отходов;
- 12) объектов капитального строительства, связанных с обращением с радиоактивными отходами;
- 13) объектов капитального строительства, связанных с обращением веществ, разрушающих озоновый слой;
- 14) объектов использования атомной энергии;
- 15) опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.».

1. Раздел «ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ» таблицы части 1 статьи 10 дополнить позицией следующего содержания:

«

4.3	П-3	Зона промышленных предприятий
-----	-----	-------------------------------

».

2. Наименование части 4 статьи 11 изложить в следующей редакции:
«4. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ (П-1, П-2, П-3)».

3. Часть 4 статьи 11 дополнить пунктом 4.3 следующего содержания:
«4.3. П–3. Зона промышленных предприятий.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в таблице:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код (числовое обозначение вида)
	Основные виды разрешенного использования	
1.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
2.	Деловое управление	4.1
3.	Нефтехимическая промышленность	6.5
4.	Склад	6.9
5.	Научно-производственная деятельность	6.12
6.	Размещение автомобильных дорог	7.2.1
7.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
	Условно разрешенные виды использования	
8.	Общественное питание	4.6
	Вспомогательные виды разрешенного использования	
9.	Служебные гаражи	4.9
10.	Автомобильные мойки	4.9.1.3
11.	Стоянка транспортных средств	4.9.2
12.	Железнодорожные пути	7.1.1

».

4. Часть 4 статьи 12 дополнить пунктом 4.1 следующего содержания:
«4.1 Градостроительный регламент зоны промышленных предприятий (П-3).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приведены в таблице:

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ед. измерения	Минимальное значение	Максимальное значение
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв.м.		
1.1	Для видов разрешенного использования 3.1.1, 4.1, 6.5, 6.9, 6.12, 7.2.1, 8.3	не подлежат установлению	
1.2	Для вида разрешенного использования 4.6	1000	10000
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;		
2.1	Для видов разрешенного использования 4.1, 4.6, 4.9, 4.9.1.3, 6.5, 6.9, 6.12	3	не подлежит установлению
2.2	Для видов разрешенного использования 3.1.1, 4.9.2, 7.1.1, 7.2.1, 8.3	не подлежат установлению	
3	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м		
3.1	Для видов разрешенного использования 4.1, 4.6, 4.9, 4.9.1.3, 6.5, 6.9, 6.12	20	
3.2	Для видов разрешенного использования 3.1.1, 4.9.2, 7.1.1, 7.2.1, 8.3	не подлежит установлению	
4	Максимальный процент застройки участка, %		
4.1	Для видов разрешенного использования 6.5, 6.9, 6.12	80	
4.2	Для вида разрешенного использования 4.1	60	
4.3	Для видов разрешенного использования 4.6, 4.9, 4.9.1.3	50	
4.4	Для видов разрешенного использования 3.1.1, 4.9.2, 7.1.1, 7.2.1, 8.3	не подлежит установлению	
5	Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		
5.1	Максимальный размер санитарно-защитной зоны, м	100	

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

Требования к отделочным и (или) строительным материалам, размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях, подсветке фасадов, объемно-пространственным характеристикам, архитектурно-

стилистическим характеристикам объектов капитального строительства в отношении производственных объектов (за исключением фасадов объектов, выходящих на территории общего пользования) не устанавливаются.

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

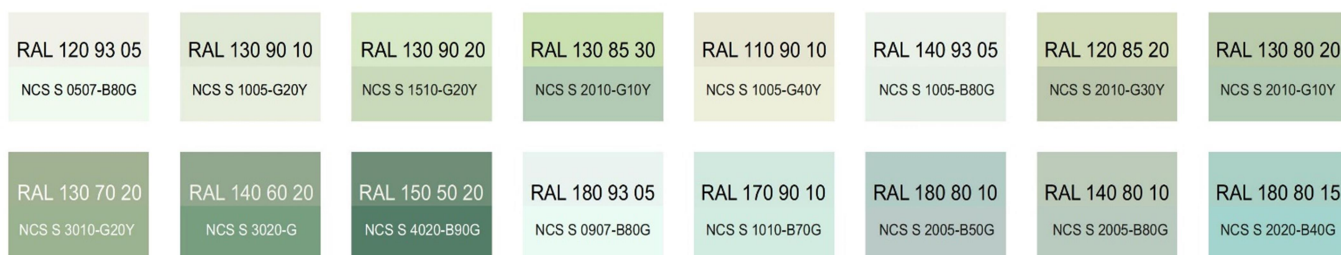
Цветовые решения зданий, строений, сооружений следует принимать в соответствии с рекомендуемыми колористическими палитрами.

Цветовое решение должно быть обосновано композиционными решениями здания и гармонично сочетаться с окружающей застройкой территории.

1.1) К отделке фасадов:

Зеленая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



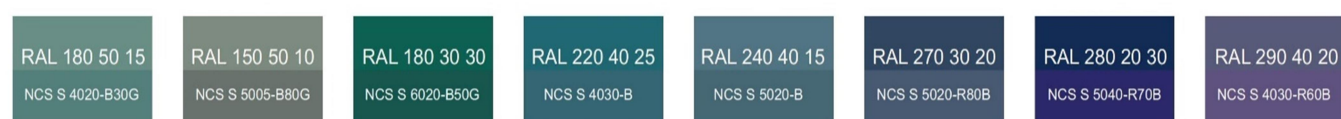
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Синяя цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Серая цветовая палитра.

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

1.2) К металлическим элементам фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери):



2) К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства:

– цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм) и другие подобные материалы;

– покрытия, полученные на основе лакокрасочных материалов на водной основе (дисперсионные акриловые краски для фасадных работ, дисперсионные силикатные краски, силиконовые краски, золь-силикатные краски, золь-силикатные краски для бетона, известковые краски), при соблюдении требований нормативно-технической документации на проведение окрасочных работ должны обеспечивать срок службы не менее 5 лет в условиях умеренного макроклимата при эксплуатации на открытом воздухе с воздействием любых атмосферных факторов (дождь, ливень, снег, пыль при сильном ветре) при максимальной температуре 40 °С, минимальной температуре – 45°С и относительной влажности в пределах от 40% до 95%.

– В течение данного срока должны быть сохранены защитные свойства покрытия: растрескивание выветривание, отслаивание, сморщивание, образование пузырей - не более 1 балла по ГОСТ 9.407-2015 п. 9.1.2, декоративные свойства (изменение цвета, грязеудержание, меление) - не более 3 баллов по ГОСТ 9.407-2015 п.п. 8.2, 8.3, 8.4.

– скатная кровля выполняется из металла, черепицы (керамической, минеральной, металлической, гибкой или аналога), светопрозрачных конструкций.

Не допускается:

– окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

– использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

- сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа;
- асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;

- пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;

- цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;

- использование фасадных систем с открытым типом крепления (визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали).

3) К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства.

Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха.

Техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер.

Габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта.

Не допускается:

– размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, на настенной росписи, фреске, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства, являющихся частью архитектурного решения фасада;

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

– размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение. Открытая система водоотведения допускается для объектов этажностью не выше 3 этажей.

При реконструкции объекта капитального строительства:

– размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление;

– при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

– предусматривать архитектурную подсветку фасадов для подчеркивания выразительности архитектурного облика в темное время суток с использованием источников белого цвета.

– архитектурная подсветка зданий должна включать:

- освещение входных групп;
- подсветку информационных знаков и конструкций;
- размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

– главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки;

– здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, должно органично вписываться в ландшафт и сохранять масштаб и характер существующей застройки;

– здания необходимо размещать с учетом сложившейся линии застройки улицы (квартала);

– ограждение участка (в случае необходимости его установки) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;

– если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, водного объекта, индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна

быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;

– высота отдельно стоящих гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, при их размещении на расстоянии 25 метров и менее от окон жилых помещений не должна превышать 13 метров;

– открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров.

б) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

• входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли;

• входы в общественные здания должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению;

– цоколь – должен быть визуально выделен на фасаде и подчеркивать внешний вид всего здания (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены);

– первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки);

– фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания). При использовании нескольких цветовых/фактурных покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;

– окна, лоджии, балконы должны быть остеклены в едином стиле;

– информационные носители: при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.».

5. На карте градостроительного зонирования установить границы территориальной зоны П-3 – Зона промышленных предприятий.

6. Главу 6 дополнить Статьей 26 следующего содержания:

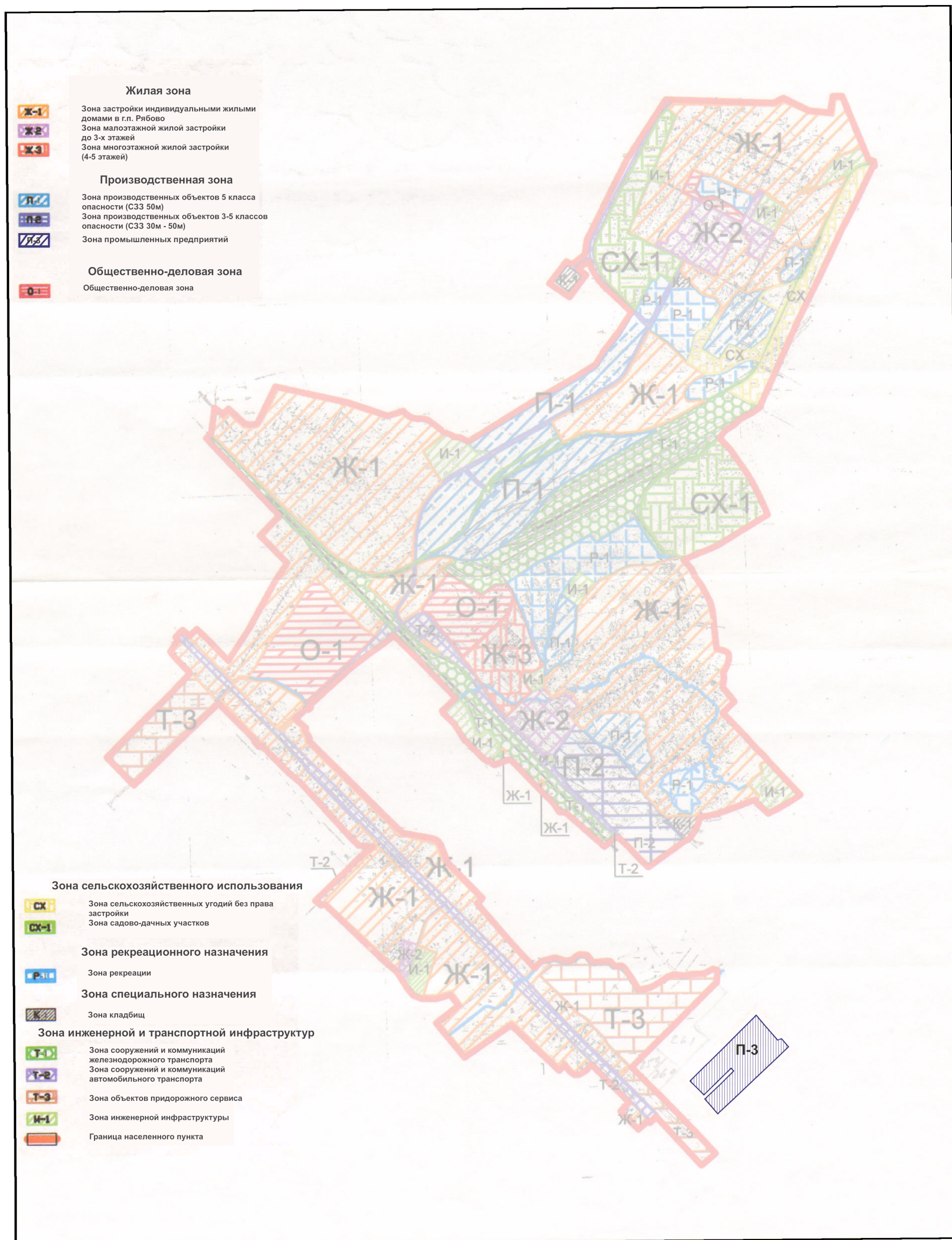
«Статья 26. Карта территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.»

7. Дополнить обязательное приложение к правилам землепользования и застройки населенного пункта Рябово Тосненского района Ленинградской области

«Сведения о границах территориальных зон» описанием местоположения границ территориальной зоны П-3 – Зона промышленных предприятий.».

Изменения в Правила землепользования и застройки населенного пункта Рябово Тосненского района Ленинградской области

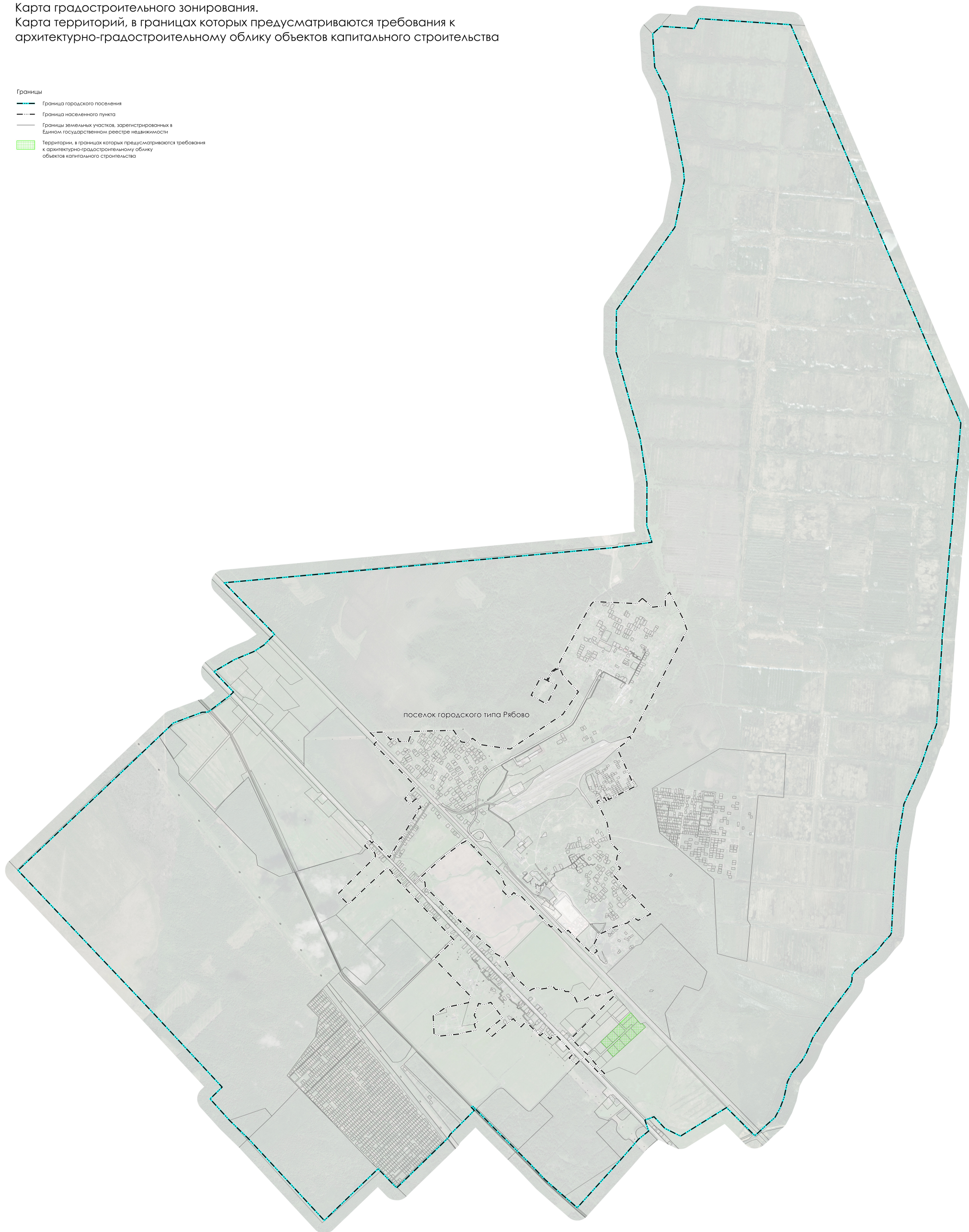
Карта градостроительного зонирования г.п. Рябово Тосненского района Ленинградской области Масштаб 1:20000



Изменения в правила землепользования и застройки муниципального образования
Рябовское городское поселение Тосненского района Ленинградской области

Карта градостроительного зонирования.
Карта территорий, в границах которых предусматриваются требования к
архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

- Границы
- Граница городского поселения
 - Граница населенного пункта
 - Границы земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости
 - Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства



ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории

Зона промышленных

(наименование объекта, местоположение границ которого описано (далее - объект))

Раздел 1

Сведения об объекте

№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1.	Местоположение объекта	Ленинградская область, район Тосненский, поселение Рябовское
2.	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	110583 +/- 5819 м ²
3.	Иные характеристики объекта	-

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта

1. Система координат МСК-47, зона 2

2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	375353.89	2262081.42	Картометрический метод	5.0	-
2	375392.24	2262120.72	Картометрический метод	5.0	-
3	375421.47	2262151.18	Картометрический метод	5.0	-
4	375436.51	2262166.86	Картометрический метод	5.0	-
5	375486.66	2262218.93	Картометрический метод	5.0	-
6	375559.30	2262294.34	Картометрический метод	5.0	-
7	375573.17	2262308.74	Картометрический метод	5.0	-
8	375692.54	2262432.66	Картометрический метод	5.0	-
9	375561.00	2262545.00	Картометрический метод	5.0	-
10	375567.74	2262564.56	Картометрический метод	5.0	-
11	375524.84	2262602.95	Картометрический метод	5.0	-
12	375434.51	2262504.60	Картометрический метод	5.0	-
13	375371.91	2262436.45	Картометрический метод	5.0	-
14	375308.24	2262367.12	Картометрический метод	5.0	-
15	375243.85	2262297.03	Картометрический метод	5.0	-
16	375179.21	2262226.65	Картометрический метод	5.0	-
17	375258.07	2262158.49	Картометрический метод	5.0	-
18	375323.41	2262228.26	Картометрический метод	5.0	-
19	375387.87	2262297.08	Картометрический метод	5.0	-
20	375402.40	2262312.59	Картометрический метод	5.0	-
21	375417.00	2262298.91	Картометрический метод	5.0	-
22	375412.22	2262293.80	Картометрический метод	5.0	-

2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
23	375346.13	2262223.23	Картометрический метод	5.0	-
24	375280.47	2262153.13	Картометрический метод	5.0	-
1	375353.89	2262081.42	Картометрический метод	5.0	-

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

Обозначение характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

Раздел 3

Сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объекта

1. Система координат -

2. Сведения о характерных точках границ объекта

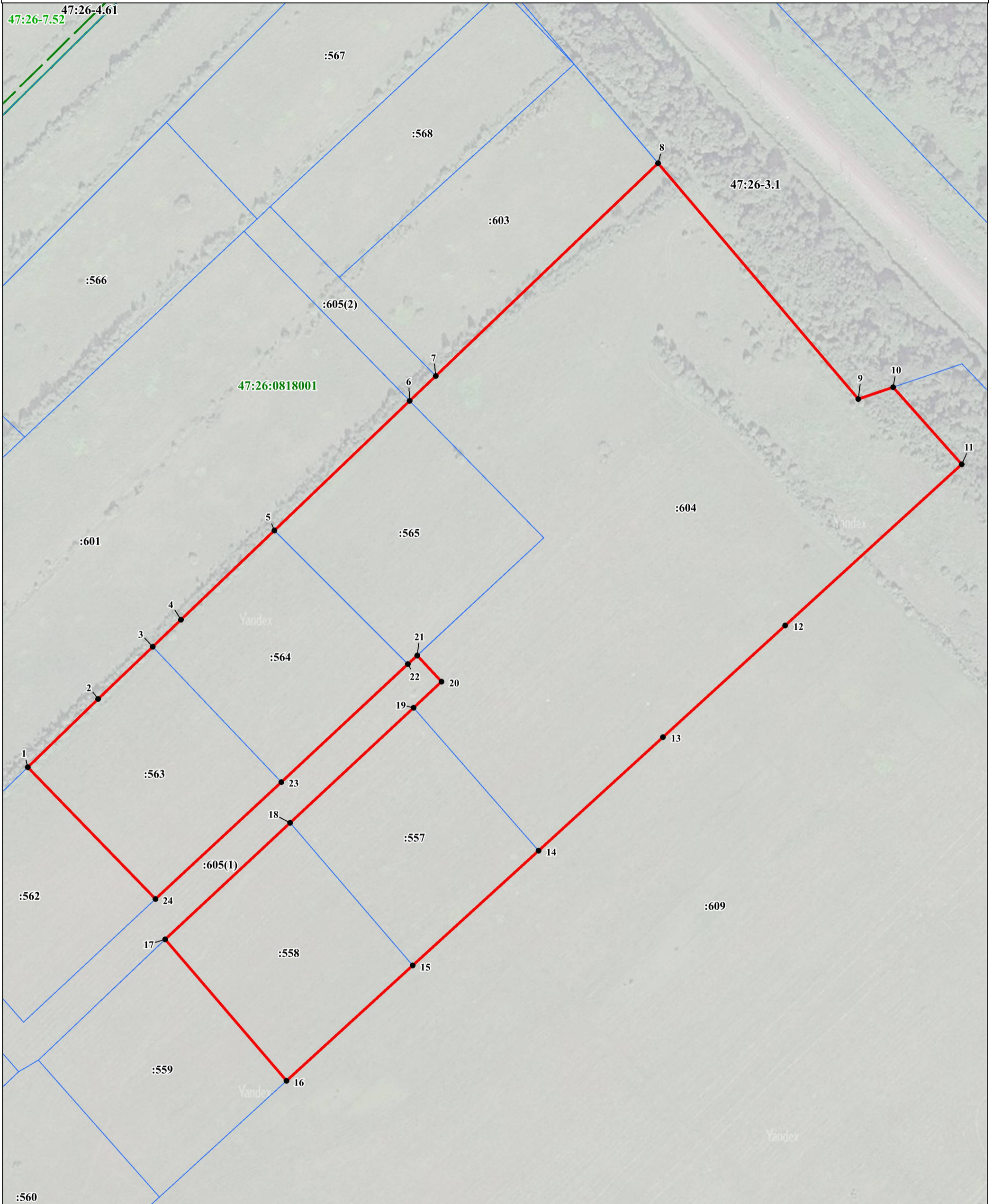
Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

Обозначение характерных точек части границы	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	

Раздел 4

План границ объекта



Масштаб 1:2000

Используемые условные знаки и обозначения:

- - граница объекта
- - - - граница кадастрового квартала
- - - - граница населенного пункта, сведения о котором внесены в ЕГРН
- - граница территориальной зоны, сведения о которой внесены в ЕГРН
- - граница земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН
- 1 - характерная точка границы объекта работ
- :563 - номер земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН
- 47:26-7.52 - номер границы территориальной зоны, сведения о которой внесены в ЕГРН
- 47:26-3.1 - номер границы муниципального образования или населенного пункта, сведения о котором внесены в ЕГРН
- 47:26:0818001 - номер кадастрового квартала

Подпись _____ Дата " " 20__ г.

Место для оттиска печати (при наличии) лица,
составившего описание местоположения границ объекта

ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ
местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	-
2	3	-
3	4	-
4	5	-
5	6	-
6	7	-
7	8	-
8	9	-
9	10	-
10	11	-
11	12	-
12	13	-
13	14	-
14	15	-
15	16	-
16	17	-
17	18	-
18	19	-
19	20	-
20	21	-
21	22	-
22	23	-
23	24	-
24	1	-