



«Пример регионального подхода к внедрению процедуры согласования градостроительного облика»



Максим Владиславович Федорченко –
Вице-президент Российского союза строителей по работе в Сибирском федеральном округе,
руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области



Координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ в Сибирском федеральном округе

Правила согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства

- ➔ Федеральным законом от 29 декабря 2022 г. № 612-ФЗ в Градостроительный кодекс РФ внесены изменения, которыми установлено, что архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территории, для которой установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства
- ➔ Постановлением Правительства РФ от 29.05.2023 № 857 утверждены Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правила согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства

Схема получения согласования

ДО ОБРАЩЕНИЯ
ЗА ПОЛУЧЕНИЕМ
РАЗРЕШЕНИЯ НА
СТРОИТЕЛЬСТВО

ЛИЧНО, ПОЧТОЙ
ИЛИ ЧЕРЕЗ
ГОСУСЛУГИ
в электронном или
бумажном виде

Заявитель

ЗАЯВЛЕНИЕ
пояснительная записка;
схема планировочной организации
земельного участка;
объемно-планировочные
и архитектурные решения

2 дня

Департамент
строительства и
архитектуры мэрии

10
рабочих
дней

РЕШЕНИЕ
о согласовании АГО
или об отказе в
согласовании

Заявитель

В градостроительном регламенте указываются требования:

- ➔ к объемно-пространственным и архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства;
- ➔ к отделочным и (или) строительным материалам, определяющим архитектурный облик объекта капитального строительства;
- ➔ к цветовым решениям объектов капитального строительства;
- ➔ к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства;
- ➔ к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

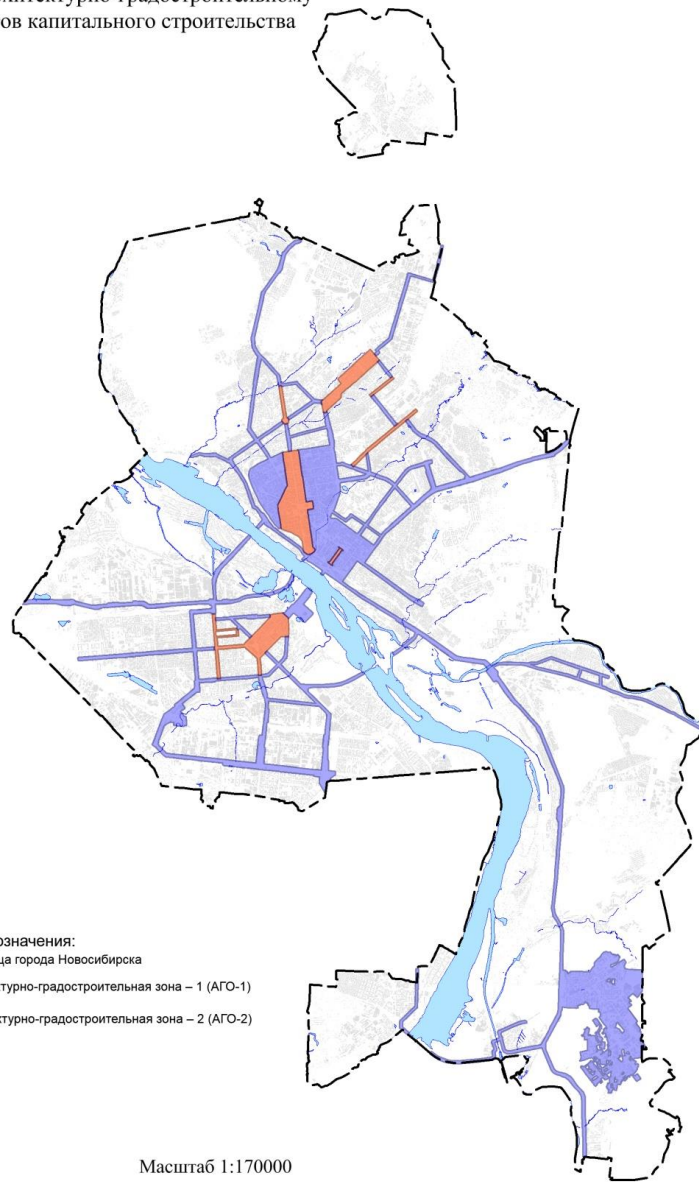
Публичные консультации по проекту правового акта

Проект внесения изменений в ПЗЗ города Новосибирска и информационное сообщение о порядке и сроке направления предложений были размещены :

- в бюллетене органов местного самоуправления города Новосибирска от 27.04.2023г;
- на официальном интернет-портале правовой информации города Новосибирска ;
- на официальных сайтах мэрии города Новосибирска и департамента.

В рамках публичных консультаций по проекту внесения изменений в ПЗЗ города Новосибирска, осуществлен сбор предложений с **27.04.2023 по 22.05.2023**, которые, в том числе, рассмотрены на комиссии по нормативам Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска по вопросам градостроительства, президиуме Архитектурно-градостроительного совета мэрии города Новосибирска и иных совещательных органах

Карта границ территорий, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства



Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

Регламентная зона АГО-1

Сложившаяся квартальная застройка

Ядро центра: Красный проспект, улицы Советская, Мичурина, Тихий центр

Красная Горка: ул. Богдана Хмельницкого, Народная, Александра Невского

Ул. Авиастроителей

Проспект Дзержинского

Центр Левобережья: проспект Маркса, площадь Маркса, улицы Блюхера, Новогодняя, Сибиряков-Гвардейцев, Титова, Станиславского, Пархоменко, Плахотного (монумент Славы)

Регламентная зона АГО-2

Центральная часть города

Академгородок

Основные магистральные улицы и гостевые маршруты

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Требования к архитектурно-градостроительному облику

- ➔ 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;
- ➔ фасады первых этажей объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования, должны иметь площадь остекления не менее 30%;
- ➔ 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);
- ➔ фасады объектов капитального строительства выполняются с применением натурального камня, штукатурки, облицовочного кирпича, облицовочных фасадных плит, стекла, керамики;
- ➔ при отделке фасадов крепление плит, плитных материалов, панелей должно осуществляться методом скрытого монтажа...

ПРОБЛЕМА ПОЛУЧЕНИЯ РНС ДЛЯ ГПЗУ ДО 01.09.2023

- Федеральный закон от 29.12.2022 № 612-ФЗ (которым введены требования по АГО) предусматривает, что до 1 сентября 2023 года в правилах землепользования и застройки: отображаются территории, в границах которых предусматриваются требования к АГО ОКС; в градостроительных регламентах указываются требования к АГО ОКС.
- для тех, кто получает ГПЗУ и проектирует после 2023 возможно соблюдение логики – получение ГПЗУ с требованиями к АГО (т.к. эти требования уже есть в ПЗЗ), подготовка необходимых разделов ПД для согласования АГО, получение согласования АГО, подготовка ПД в полном объеме, получение РНС.
- для тех, кто получил ГПЗУ до 01.09.2023, а РНС пойдет получать после того, как новые требования к АГО появятся в ПЗЗ, должны быть предусмотрены переходные положения, которых нет в Федеральном законе от 29.12.2022 № 612-ФЗ и в ПП РФ от 29.05.2023 № 857 – отсутствие согласования АГО является прямым основанием для отказа в выдаче РНС.
- Правила согласования АГО ОКС (п.9) прямо предусматривают, что уполномоченный орган местного самоуправления рассматривает разделы проектной документации на соответствие требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте.
- Решением данной проблемы является установление положения, что для ГПЗУ, выданных до 01.09.2023, согласование АГО ОКС осуществляется на основании требований, указанных в этих ГПЗУ (без применения требований ПЗЗ, принятых с учетом Федерального закона от 29.12.2022 № 612-ФЗ), либо указание о применении при согласовании АГО при наличии ГПЗУ, выданного до 01.09.2023, градостроительного регламента, действующего на дату получения ГПЗУ.

ПРОБЛЕМА КАТЕГОРИЧНОСТИ ФОРМУЛИРОВОК ТРЕБОВАНИЙ К АГО

- Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления архитектурных решений объектов капитального строительства, определяющих их размер, форму, функциональное назначение и местоположение в границах земельного участка (п.4 Требований к АГО ОКС).
- Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления характеристик элементов фасадов, а также элементов иных наружных частей объектов капитального строительства и их характеристик (п.5 Требований к АГО ОКС).
- Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления цветов и оттенков для отделки их фасадов с указанием палитры (п.6 Требований к АГО ОКС).
- Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления материалов для отделки фасадов и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства (п.7 Требований к АГО ОКС).
- 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 (п.8 Требований к АГО ОКС).
- 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 (п.9 Требований к АГО ОКС).
- Любые отклонения могут стать основанием для понуждения застройщика к приведению АГО к соответствующим требованиям, предусмотренным градостроительным регламентом, что создаст дополнительные административные барьеры и операционные издержки для застройщиков.
- Изменения установленных градостроительным регламентом требований возможно только путем изменения градостроительного регламента.

ПРОБЛЕМА НЕОБОСНОВАННОГО ОТКАЗА СОГЛАСОВАНИЯ АГО

- Основанием для принятия решения об отказе в согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства является несоответствие архитектурных решений объекта капитального строительства, определяющих его архитектурно-градостроительный облик и содержащихся в разделах проектной документации, требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте (п.13 Правил согласования АГО ОКС).
- Нет конкретизации оснований отказа; нет ограничений возможности отказа по разным основаниям при последующем поступлении заявления о согласовании АГО ОКС; нет ограничений количества таких отказов.
- Решение об отказе в согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства может быть обжаловано в соответствии с законодательством РФ (п.17 Правил согласования АГО ОКС).
- Нет специальные процедур обжалования отказа, нет возможности коллегиального рассмотрения оснований отказа.
- Процедура судебного обжалования будет являться крайне длительной и затратной, что в принципе может привести к последующей невозможности реализации проекта.

Решением проблемы может стать введение исчерпывающих оснований для отказа с указанием конкретных критериев, установление коллегиального рассмотрения оснований обжалования.