



ГОРОДСКОЙ ОКРУГ УРАЙ
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА УРАЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 13.07.2026

№1401

О внесении изменений в
Правила землепользования и
застройки города Урай

В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, протоколом публичных слушаний от 17.06.2026 и заключением о результатах публичных слушаний от 22.06.2026:

1. Внести в Правила землепользования и застройки города Урай, утвержденные постановлением администрации города Урай от 28.03.2024 №533, следующие изменения:

1) часть 9 изложить в новой редакции:

«9. Содержание карты зон с особыми условиями использования

1. На карте зон с особыми условиями использования:

- установлены границы территориальных зон;
- отображены границы зон с особыми условиями использования территории.

2. Карта зон с особыми условиями использования является приложением 2 к настоящим Правилам.»;

2) раздел III изложить в новой редакции согласно приложению 1;

3) приложение 1 к Правилам землепользования и застройки города Урай изложить в новой редакции согласно приложению 2;

4) приложение 2 к Правилам землепользования и застройки города Урай изложить в новой редакции согласно приложению 3;

5) приложение 3 к Правилам землепользования и застройки города Урай изложить в новой редакции согласно приложению 4.

2. Настоящее постановление вступает в силу с 03.08.2026.

3. Опубликовать постановление в сетевом издании «Газета «Знамя» и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления города Урай в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (подраздел «МПА города Урай» раздела «Документы»).

4. Контроль за выполнением постановления возложить на заместителя главы города Урай В.А. Грбовца.

Исполняющий обязанности главы города Урай



Е.Н. Подбуккая

РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

11. Принятые условные обозначения и сокращения

1. "-" - предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

2. "ВРИ" - вид разрешенного использования.

12. Жилые зоны

Зоны предназначены для застройки жилыми домами, размещения необходимых для обслуживания жителей данной зоны объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

12.1 Жилая зона (Ж1) - зона многоэтажной жилой застройки

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ строки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	12.0.1	Улично-дорожная сеть
			12.0.2	Благоустройство территории
2	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3	3.2	Социальное обслуживание	4.9	Служебные гаражи
4	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	12.0.1	Улично-дорожная сеть

5	3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	12.0.2	Благоустройство территории
6	3.8.1	Государственное управление		
7	3.5	Образование и просвещение	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
8	3.6	Культурное развитие	12.0.1	Улично-дорожная сеть
9	3.9.3	Проведение научных испытаний	12.0.2	Благоустройство территории
10	4.7	Гостиничное обслуживание		
11	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка		
12	4.5	Банковская и страховая деятельность	4.9	Служебные гаражи
			12.0.1	Улично-дорожная сеть
			12.0.2	Благоустройство территории
13	5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий		
14	5.1.2.	Обеспечение занятий спортом в помещениях		
15	5.1.3	Площадки для занятий спортом		
16	6.8	Связь		
17	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строки	Условно разрешенный вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	3.3	Бытовое обслуживание	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
2	4.1	Деловое управление	4.9	Служебные гаражи
3	4.4	Магазины	12.0.1	Улично-дорожная сеть
4	4.6	Общественное питание	12.0.2	Благоустройство территории
5	4.8	Развлечение		

6	4.9	Служебные гаражи	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг 4.4 Магазины 12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2 Благоустройство территории
---	-----	------------------	---

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ строки	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установлен для ВРИ	мин.	макс.	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	Для всех ВРИ	-	-	
2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	9	9	
		4.4 Магазины	-	3	
		4.6 Общественное питание	-	3	
		Для прочих ВРИ	1	9	
2.2	Пристроенных к жилым домам нежилых зданий/помещений		1	2	
2.3	Гаража		1	1	Распространяется на индивидуальные гаражи и временные объекты.

3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-	40	
		Для прочих ВРИ	-	-	
3.2	этажа жилых помещений в жилом доме		2,5	-	
3.3	гаража с плоской крышей		-	3,5	Для индивидуальных гаражей. Распространяется и на временные объекты.
3.4	гаража со скатной крышей		-	4,5	
4.	Максимальный процент застройки				
4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-	15	
		4.4 Магазины	-	60	
		4.6 Общественное питание	-	60	
		Для прочих ВРИ	-	-	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений	Для всех ВРИ	-	-	
6. Ограничения					
6.1	Хранение и отстой автотранспорта	Для всех ВРИ	-	-	Допускается хранение и отстой транспортных средств категорий А, В, М и их подкатегорий.

					Категории транспортных средств устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 10.12.1995 № 196-ФЗ «О безопасности дорожного движения»
--	--	--	--	--	--

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1 Общее правило определения требований к архитектурно градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;

2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных приемов внешнего освещения (функционального и декоративного).

4.1.2. Архитектурно-градостроительный облик должен соответствовать требованиям, установленным сводами правил, региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай, Правилам благоустройства территории города Урай, постановлению администрации города Урай от 07.07.2014 № 2270 «Об утверждении Концепции цветового решения застройки города Урай».

4.1.3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

4.2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства.

4.2.1. Возводимые объекты капитального строительства должны принимать во внимание сложившуюся историко-культурную, визуально-ландшафтную особенность окружающей застройки, быть ей сомасштабны и учитывать объемно-планировочные

решения объектов на смежных земельных участках (членение фасада, габариты оконных проемов и т.д.).

4.2.2. Композиционные решения и фасадные приемы должны соответствовать функциональному назначению объекта.

4.2.3. Объекты капитального строительства должны размещаться с учетом сложившегося фронта существующей застройки и максимально поддерживать его основным фасадом, стилобатом, архитектурными приемами, элементами благоустройства.

4.2.4. Существующие в сложившейся застройке пешеходные связи подлежат максимальному сохранению.

4.2.5. Необходимо обеспечить пешеходную связь с остановками общественного транспорта и объектами социального обслуживания.

4.2.6. Объект капитального строительства должен быть обеспечен тротуарами с применением в покрытии тротуарной плитки или брусчатки, асфальта с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

4.2.7. Объекты капитального строительства должны быть обеспечены минимально допустимыми показателями обеспеченности объектами благоустройства территории согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай.

4.2.8. Требования, указанные в подпунктах 4.2.1-4.2.7 не относятся к объектам капитального строительства в рамках реконструкции, капитального ремонта.

4.3. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства.

4.3.1. Объекты капитального строительства должны быть запроектированы с максимальным учетом сложившихся и формируемых стилевых характеристик окружающей застройки (существующей и планируемой), должно соблюдаться стилевое единство архитектурно-градостроительного облика здания с окружающими его элементами благоустройства территории, размещению технического и инженерного оборудования.

4.3.2. При проектировании нескольких объемов зданий необходимо выполнять комплексное решение на всю территорию застройки с созданием гармоничного стилового решения.

4.3.3. Не допускается сопряжение в одной плоскости поверхностей с различными отделочными материалами без раскреповки (в одной плоскости).

4.3.4. Для торцов объектов капитального строительства (боковых фасадов) возможно декорирование муралами, граффити или арт-объектами по согласованию с уполномоченным органом.

Проектирование зданий с глухими торцами не допускается, за исключением случаев, когда имеется необходимость организации проезда или потребность размещения площадки для сбора твердых коммунальных отходов со стороны глухого торца здания.

4.3.5. Разрешено применение декоративных элементов (карнизы, колонны, наличники, пилястры, мозаики, элементы двойного фасада).

4.3.6. В рамках капитального ремонта и реконструкции объекта капитального строительства декоративные элементы подлежат восстановлению согласно оригинальному облику здания.

4.3.7. Игнорирование, ликвидация и закрытие декоративных элементов объектов капитального строительства при капитальном ремонте с использованием вентилируемой системы навесного фасада не допускается.

4.3.8. Входные группы в жилые и общественные помещения многоквартирной жилой застройки (кроме вспомогательных и аварийных входов и выходов) должны

иметь единое архитектурное решение в пределах всего фасада, располагаться с привязкой к композиционным осям фасада, иметь одинаковый цвет, конструкцию и рисунок дверных полотен по всему фасаду в том числе при реконструкции и капитальном ремонте объекта.

4.3.9. Входная группа, создаваемая в существующем многоквартирном жилом доме, в случае наличия иных входных групп должна быть выполненная в единой стилистике с ближайшей существующей входной группой, иметь одинаковый цвет, конструкцию кровли и рисунок дверных полотен. Не допускается использование несущих деревянных конструкций.

4.3.10. Для первых этажей возводимых или реконструируемых объектов капитального строительства с общественными помещениями требуется использовать витринные окна либо применять сплошное витражное остекление с привязкой к композиционным осям фасада, окнам вышестоящих этажей.

4.3.11. На первых этажах возводимой или реконструируемой многоквартирной жилой застройки, выходящей фасадом на территорию общего пользования, необходимо использовать светопрозрачные входные группы. Минимальный процент остекления входных групп – должен составлять не менее 30%, рекомендуемый показатель остекления -70%.

4.3.12. Не допускается оклейка стен первых этажей пленкой и баннерами кроме вывесок и рекламных конструкций, оформленных в установленном порядке.

4.3.13. Для объектов капитального строительства необходимо предусматривать акцентное выделение входных групп в жилые и общественные помещения.

4.3.14. Уровень отметки пола входа в строящихся или реконструируемых объектах капитального строительства на фасадах, обращенных к территориям общего пользования, не может превышать отметку уровня земли более чем на 0,45 метра.

4.3.15. Для объектов капитального строительства требуется выбирать длинные, расположенные вертикально дверные ручки для более комфортного использования для разных по росту и возрасту людей. Нижняя часть ручки не должна превышать 500мм от отметки пола.

4.3.16. Все элементы ограждений (в том числе лестниц, пандусов, площадок), расположенные вдоль одного фасада объекта капитального строительства должны быть выполнены в едином стиле и цвете.

4.3.17. При устройстве козырьков над входами в объект капитального строительства выходящих фасадом на территорию общего пользования, требуется предусматривать козырьки со скатной кровлей, парапетом и фризом, с плоской кровлей, парапетом и организованной системой водоотведения, в виде консольной конструкции, входной ниши. Все козырьки в рамках одного объекта капитального строительства должны выполняться в едином стиле.

4.3.18. Для строящихся объектов капитального строительства с плоской кровлей при объемно-планировочном решении, предусматривающем устройство разновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащей кровли необходимо выполнять проработку ее колористического решения, предусмотрев применение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учетом визуального восприятия кровли из окон многоэтажных зданий.

4.3.19. Архитектурное решение балконов, лоджий объектов капитального строительства должно быть единым и соответствовать общему стилю здания.

4.3.20. При устройстве балконов объектов капитального строительства необходимо подбирать идентичный конструктив, материалы и цвета. Рисунок и тип ограждений балконов также должен быть единым для всего здания.

4.3.21. В рамках реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства допускается остекление существующих балконов, если оно выполняется в едином архитектурно стилистическом исполнении на всем здании в соответствии с

проектом.

4.3.22. В объектах капитального строительства вместо остекления не допускается использование глухого заполнения оконных проемов.

4.3.23. В новой застройке остекление балконов и лоджий должно быть предусмотрено проектной документацией, а также выполняться в едином стиле.

4.3.24. Для многоквартирной жилой застройки, выходящей фасадом на территорию общего пользования, необходимо предусматривать несветопрозрачные материалы или тонированное остекление нижней части лоджий и балконов.

4.4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства.

4.4.1. Колористическое решение фасадов объектов капитального строительства необходимо осуществлять с учетом общего цветового решения сложившейся и перспективной застройки.

4.4.2. Для объектов капитального строительства необходимо исключить случайное использование цвета, пестроты или монотонности, при этом достичь выразительности архитектурно-художественного облика объекта.

Монотонность - применение одного цвета в рамках одного объекта капитального строительства для всех строительных элементов. Так же под монотонностью подразумевается тиражирование однотипных решений в рамках одного микрорайона (квартала).

Пестрота - хаотичное размещение насыщенных чистых цветов (красный, синий, зеленый и т.д.,) более 30% площади фасада.

4.4.3. Для объектов капитального строительства не допускается применение соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1.

4.4.4. Для объектов капитального строительства необходимо использовать не более двух дополнительных (цвета средней яркости и средней насыщенности) и не более трех акцентных цветов (цвета с высокой яркостью и насыщенностью).

4.4.5. Для объектов капитального строительства в рамках нового строительства, реконструкции и капитального ремонта разрешается использовать цветовые решения:

Таблица 4

Элемент фасада	Вариант 1
кровля	RAL 3011
стены	RAL 6027 RAL 6033 RAL 1015 RAL 1017 RAL 9003
акценты	RAL 6026 RAL 3009
рамы окон и витражей, двери, ограждения	RAL 9003

4.4.6. При формировании цветовых решений объектов капитального строительства необходимо использовать цветовые акценты выявляющие объемно-пластические свойства объектов, способствующие организации пространства, служащие графическим средством указания направления движения.

4.4.7 Профили витражных, оконных и дверных стеклопакетов должны совпадать по цвету или гармонировать друг с другом и с общим цветовым решением объекта.

4.4.8. Все элементы кровли в рамках одного объекта капитального строительства должны выполняться в едином цветовом решении.

4.4.9. При устройстве скатной крыши цветовое решение элементов системы наружного водоотведения должно осуществляться в соответствии архитектурно-стилистическими характеристиками объекта капитального строительства, цветовым

решением стен или кровли.

4.4.10. Для цоколя объекта капитального строительства цветовая гамма принимается из категории - акценты.

4.4.11. Для входных дверей объектов капитального строительства необходимо использовать нейтральные (белый, черный, серый, металлик) или натуральные (под дерево) цвета профилей, исключениями являются предусмотренные и обоснованные архитектурным проектом акцентные решения дверных профилей.

4.4.12. При капитальном ремонте типовой многоквартирной жилой застройки необходимо использовать следующие приемы оформления фасада:

- исходный - необходимо руководствоваться исходными данными, по выбору цветового решения или отделочных материалов. К примеру, сохранять исходный материал-кирпич, его цвета, цветовые блоки. Исключениями является типовая панельная застройка серого цвета;

- плоскостной - оформление плоскостей фасада с ориентацией по вертикали или горизонтали;

- акцентный - выделение цветом фрагментов фасада;

- декоративный – создание дополнительных декоративных элементов на фасаде (преимущественно на торце).

4.5. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства.

4.5.1. Для объектов капитального строительства необходимо применять долговечные, износостойкие, климатически приспособленные материалы.

4.5.2. Первые этажи и цоколь объектов капитального строительства следует выполнять, из вандалостойких материалов.

4.5.3. В отделке фасада объектов капитального строительства следует применять природный камень, облицовочный кирпич, клинкер, керамогранит, композитные панели, декоративную штукатурку.

4.5.4. При отделке объектов капитального строительства материалами, имитирующими натуральные, они должны соответствовать им по фактуре.

4.5.5. При отделке стен объектов капитального строительства не допускается использовать: сайдинг, профилированные металлические листы, фибробетон.

4.5.6. В отделке многоквартирной жилой застройки, общественной застройки не допускается применение поликарбоната.

4.5.7. При отделке объектов капитального строительства требуется предусматривать систему разрезки облицовочных панелей под архитектурные решения, дверные и оконные проемы.

4.5.8. Отделочный материал, цвет стен прямых и спусков в подвальные помещения должны быть идентичны отделочному материалу и цвету цоколя здания либо фасада. Отделочный материал и цветовое решение навесов прямых должны быть идентичны цоколю либо кровле объекта капитального строительства.

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

4.6.1. При формировании архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства проектом должны быть определены места для размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования (в их числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения).

4.6.2. Элементы систем технического и инженерного оборудования должны:

- размещаться упорядочено, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой композиционной (вертикальной, горизонтальной) системе осей;

- размещаться с использованием стандартных конструкций крепления и с использованием маскирующих ограждений;

- оснащаться кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в

тон цвета соответствующей плоскости фасада;

4.6.3. В случае если окружающая застройка выше проектируемого объекта капитального строительства, необходимо проектировать места размещения элементов инженерного оборудования на кровле здания с учетом их визуального сокрытия и восприятия кровли из окон многоэтажных зданий (декоративное оформление, интеграция в объем здания).

4.6.4. Для многоквартирной застройки, общественной застройки установка кондиционерного оборудования не допускается без централизованного отвода конденсата.

4.7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

4.7.1. При формировании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства проектом должно быть предусмотрено функциональное освещение. Оно включает в себя освещение входных групп, эвакуационных выходов.

4.7.2. Световое оформление входных групп, витрин, средств информационного оформления и наружной рекламы, знаков адресации должно осуществляться в комплексе с оформлением всего фасада объекта капитального строительства.

4.7.3. Необходимо предусматривать комплексное архитектурно-художественное решение подсветки с учетом сложившейся и проектируемой застройки. В случае проектирования комплекса зданий архитектурно-художественную подсветку необходимо выполнять единую на весь комплекс зданий.

4.7.4. Должно быть предусмотрено удобство обслуживания и управления при разных режимах работы осветительных установок, а также исключена засветка окон жилых помещений.

4.7.5. Использование в подсветке фасадов объектов капитального строительства пиксельной, мигающей подсветки не допускается.

4.7.6. Подсветка многоквартирной жилой застройки должна осуществляется белым светом с цветовой температурой в диапазоне 2100-3000 К, также допускается цветная праздничная подсветка. Для общественной застройки в подсветке возможно использование разных цветов.

4.7.7. Для многоквартирной жилой застройки возможно применение подсветки фасадов:

- контурное (размещение световых элементов по контуру стен);
- локальное (освещение визуально выделяет часть фасада, к примеру: подсветка окон, дверей, карнизов, балконов, фундамента, цокольного этажа);
- заливающее (распределение света по всей площади фасада. Применяется для подчеркивания особенностей здания, его привлекательности.).

12.2 Жилая зона (Ж2) - зона среднеэтажной жилой застройки

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ строки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	12.0.1	Улично-дорожная сеть
2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	12.0.2	Благоустройство территории

3	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	4.9	Служебные гаражи
4	6.8	Связь		
5	3.2	Социальное обслуживание	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
6	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	4.9	Служебные гаражи
7	3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	12.0.1	Улично-дорожная сеть
8	3.5	Образование и просвещение	12.0.2	Благоустройство территории
9	3.6	Культурное развитие		
10	3.7	Религиозное использование		
11	3.8.1	Государственное управление		
12	3.9.3	Проведение научных испытаний		
13	4.7	Гостиничное обслуживание		
14	8.3	Обеспечение внутреннего порядка		
15	3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
			12.0.2	Благоустройство территории
16	5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий		
17	5.1.2.	Обеспечение занятий спортом в помещениях		
18	5.1.3.	Площадки для занятий спортом		
19	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строки	Условно разрешенный вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование

1	3.3	Бытовое обслуживание	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
2	4.1	Деловое управление	4.9	Служебные гаражи
3	4.4	Магазины		
4	4.5	Банковская и страховая деятельность		
5	4.6	Общественное питание		
6	4.8	Развлечение		
7	4.9	Служебные гаражи	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
			4.4	Магазины
			12.0.1	Улично-дорожная сеть
			12.0.2	Благоустройство территории

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ строк и	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установлен для ВРИ	мин.	макс.	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	Для всех ВРИ	-	-	
2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	2.1.1 Малоэтажная многоквартирна я жилая застройка	3	4	
		2.5 Среднеэтажная жилая застройка	5	8	
		4.4 Магазины	-	3	

		4.6 Общественное питание-	-	3	
		Для прочих ВРИ	1	8	
2.2	Пристроенные к жилым домам нежилые здания / помещения		1	2	
2.3	Магазин сопутствующей торговли (реализация товаров для эксплуатации, ремонта и обслуживания автомобилей)		1	1	Распространяет ся на объекты, размещенные в гаражных кооперативах, и временные объекты.
3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота	2.1.1 Малоэтажная многоквартирн ая жилая	-	12	
		2.5 Среднеэтажная жилая застройка	-	37	
		Для прочих ВРИ	-	-	
3.2	Этажа жилых помещений в жилом доме		2,5	-	
3.3	Магазина сопутствующей торговли (реализация товаров для эксплуатации, ремонта и обслуживания автомобилей)		-	4	Распространяет ся на объекты, размещенные в гаражных кооперативах, и временные объекты.
4.	Максимальный процент застройки				
4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Для всех ВРИ	-	30	
5.	Минимальный отступ от границ ЗУ (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений	Для всех ВРИ	3	-	если иные показатели не предусмотрены документацией по планировке

					территории
6. Ограничения					
6.1	Проектирование и строительство систем водоснабжения и канализации помещений мойки и санитарно-бытовых помещений выполняется в соответствии с действующими нормами и техническими регламентами.				
6.2	Хранение и отстой автотранспорта	Для всех ВРИ	-	-	Допускается хранение и отстой транспортных средств только категорий А, В, М и их подкатегорий. Категории транспортных средств устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 10.12.1995 № 196-ФЗ "О безопасности дорожного движения"

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1. Общее правило определения требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;

2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных решений внешнего освещения (функционального и декоративного).

4.1.2. Архитектурно-градостроительный облик должен соответствовать требованиям, установленным сводами правил, региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры,

местным нормативам градостроительного проектирования города Урай, Правилам благоустройства территории города Урай, постановлению администрации города Урай от 07.07.2014 № 2270 «Об утверждении Концепции цветового решения застройки города Урай».

4.1.3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

4.2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства.

4.2.1. Возводимые объекты капитального строительства должны принимать во внимание сложившуюся историко-культурную, визуально-ландшафтную особенность окружающей застройки, быть ей сомасштабны и учитывать объемно-планировочные решения объектов на смежных земельных участках (членение фасада, габариты оконных проемов и т.д.).

4.2.2. Композиционные решения и фасадные приемы должны соответствовать функциональному назначению объекта.

4.2.3. Объекты капитального строительства должны размещаться с учетом сложившегося фронта существующей застройки и максимально поддерживать его основным фасадом, стилобатом, архитектурными приемами, элементами благоустройства.

4.2.4. Существующие в сложившейся застройке пешеходные связи подлежат максимальному сохранению.

4.2.5. Необходимо обеспечить пешеходную связь с остановками общественного транспорта и объектами социального обслуживания.

4.2.6. Объект капитального строительства должен быть обеспечен тротуарами с применением в покрытии тротуарной плитки или брусчатки, асфальта с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

4.2.7. Объекты капитального строительства должны быть обеспечены минимально допустимыми показателями обеспеченности объектами благоустройства территории согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай.

4.2.8. Требования, указанные в подпунктах 4.2.1-4.2.7 не относятся к объектам капитального строительства в рамках реконструкции, капитального ремонта.

4.3. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства.

4.3.1. Объекты капитального строительства должны быть запроектированы с максимальным учетом сложившихся и формируемых стилевых характеристик окружающей застройки (существующей и планируемой), должно соблюдаться стилевое единство архитектурно-градостроительного облика здания с окружающими его элементами благоустройства территории, размещению технического и инженерного оборудования.

4.3.2. При проектировании нескольких объемов зданий необходимо выполнять комплексное решение на всю территорию застройки с созданием гармоничного стилового решения.

4.3.3. Не допускается сопряжение в одной плоскости поверхностей с различными отделочными материалами без раскреповки (в одной плоскости).

4.3.4. Для торцов объектов капитального строительства (боковых фасадов)

возможно декорирование муралами, граффити или арт-объектами по согласованию с уполномоченным органом.

Проектирование зданий с глухими торцами не допускается, за исключением случаев, когда имеется необходимость организации проезда или потребность размещения площадки для сбора твердых коммунальных отходов со стороны глухого торца здания.

4.3.5. Разрешено применение декоративных элементов (карнизы, колонны, наличники, пилястры, мозаики, элементы двойного фасада).

4.3.6. В рамках капитального ремонта и реконструкции объекта капитального строительства декоративные элементы подлежат восстановлению согласно оригинальному облику здания.

4.3.7. Игнорирование, ликвидация и закрытие декоративных элементов объектов капитального строительства при капитальном ремонте с использованием вентилируемой системы навесного фасада не допускается.

4.3.8. Входные группы в жилые и общественные помещения многоквартирной жилой застройки (кроме вспомогательных и аварийных входов и выходов) должны иметь единое архитектурное решение в пределах всего фасада, располагаться с привязкой к композиционным осям фасада, иметь одинаковый цвет, конструкцию и рисунок дверных полотен по всему фасаду в том числе при реконструкции и капитальном ремонте объекта.

4.3.9. Входная группа, создаваемая в существующем многоквартирном жилом доме, в случае наличия иных входных групп должна быть выполненная в единой стилистике с ближайшей существующей входной группой, иметь одинаковый цвет, конструкцию кровли и рисунок дверных полотен. Не допускается использование несущих деревянных конструкций.

4.3.10. Для первых этажей возводимых или реконструируемых объектов капитального строительства с общественными помещениями требуется использовать витринные окна либо применять сплошное витражное остекление с привязкой к композиционным осям фасада, окнам вышестоящих этажей.

4.3.11. На первых этажах возводимой или реконструируемой многоквартирной жилой застройки, выходящей фасадом на территорию общего пользования, необходимо использовать светопрозрачные входные группы. Минимальный процент остекления входных групп – должен составлять не менее 30%, рекомендуемый показатель остекления -70%.

4.3.12. Не допускается оклейка стен первых этажей пленкой и баннерами кроме вывесок и рекламных конструкций, оформленных в установленном порядке.

4.3.13. Для объектов капитального строительства необходимо предусматривать акцентное выделение входных групп в жилые и общественные помещения.

4.3.14. Уровень отметки пола входа в строящихся или реконструируемых объектах капитального строительства на фасадах, обращенных к территориям общего пользования, не может превышать отметку уровня земли более чем на 0,45 метра.

4.3.15. Для объектов капитального строительства требуется выбирать длинные, расположенные вертикально дверные ручки для более комфортного использования для разных по росту и возрасту людей. Нижняя часть ручки не должна превышать 500мм от отметки пола.

4.3.16. Все элементы ограждений (в том числе лестниц, пандусов, площадок), расположенные вдоль одного фасада объекта капитального строительства должны быть выполнены в едином стиле и цвете.

4.3.17. При устройстве козырьков над входами в объект капитального строительства выходящих фасадом на территорию общего пользования требуется предусматривать козырьки со скатной кровлей, парапетом и фризом, с плоской кровлей, парапетом и организованной системой водоотведения, в виде консольной

конструкции, входной ниши. Все козырьки в рамках одного объекта капитального строительства должны выполняться в едином стиле.

4.3.18. Для строящихся объектов капитального строительства с плоской кровлей при объемно-планировочном решении, предусматривающем устройство разновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащей кровли необходимо выполнять проработку ее колористического решения, предусмотрев применение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учетом визуального восприятия кровли из окон многоэтажных зданий.

4.3.19. Архитектурное решение балконов, лоджий объектов капитального строительства должно быть единым и соответствовать общему стилю здания.

4.3.20. При устройстве балконов объектов капитального строительства необходимо подбирать идентичный конструктив, материалы и цвета. Рисунок и тип ограждений балконов также должен быть единым для всего здания.

4.3.21. В рамках реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства допускается остекление существующих балконов, если оно выполняется в едином архитектурно стилистическом исполнении на всем здании в соответствии с проектом.

4.3.23. В новой застройке остекление балконов и лоджий должно быть предусмотрено проектной документацией, а также выполняться в едином стиле.

4.3.24. Для многоквартирной жилой застройки, выходящей фасадом на территорию общего пользования, необходимо предусматривать несветопрозрачные материалы или тонированное остекление нижней части лоджий и балконов.

4.4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства.

4.4.1. Колористическое решение многоквартирной жилой застройки, подлежащей, нуждающейся в ремонте должно выполняться с учетом постановления администрации города Урай от 07.07.2014 № 2270 «Об утверждении Концепции цветового решения застройки города Урай». В случае наличия нежилых помещений на первом этаже, фасад которого оформлен, колористическое решение многоквартирной жилой застройки, может быть скорректировано на основании решения уполномоченного органа.

4.4.2. Колористическое решение фасадов объектов капитального строительства необходимо осуществлять с учетом общего цветового решения сложившейся и перспективной застройки.

4.4.3. Для объектов капитального строительства необходимо исключить случайное использование цвета, пестроты или монотонности, при этом достичь выразительности архитектурно-художественного облика объекта.

Монотонность - применение одного цвета в рамках одного объекта капитального строительства для всех строительных элементов. Так же под монотонностью подразумевается тиражирование однотипных решений в рамках одного микрорайона (квартала).

Пестрота - хаотичное размещение насыщенных чистых цветов (красный, синий, зеленый и т.д.) более 30% площади фасада.

4.4.4. Для объектов капитального строительства не допускается применение соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1.

4.4.5. Для объектов капитального строительства необходимо использовать не более двух дополнительных (цвета средней яркости и средней насыщенности) и не более трех акцентных цветов (цвета с высокой яркостью и насыщенностью).

4.4.6. Для объектов капитального строительства в рамках нового строительства, реконструкции и капитального ремонта разрешается использовать цветовые решения:

Таблица 4

Элемент фасада	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
----------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

	Для ВПИ: 2.1.1;2.5;			Для прочих ВПИ		
кровля	RAL 5005	RAL 3011	RAL 7024	RAL 7024	RAL 7024	RAL 7024
стены	RAL 3013 текстура кирпича	RAL 1034 текстура кирпича	RAL 1013 текстура кирпича	RAL 7047	RAL 7035	RAL 7044
	RAL 1001 текстура кирпича	RAL 2001 текстура кирпича	RAL 8025 RAL 8019 RAL 8004 текстура кирпича- баварская кладка	RAL 9003	RAL 9001	RAL 9002
акценты	RAL 1013 текстура кирпича	RAL 1013 текстура кирпича	RAL 1001	RAL 3005	RAL 6003	RAL 5024
рамы окон и витражей, двери, ограждения	RAL 9003	RAL 9003	RAL 9003	RAL 9003 RAL7031	RAL 9003 RAL7031	RAL 9003 RAL7031

4.4.7. При формировании цветовых решений объектов капитального строительства необходимо использовать цветовые акценты выявляющие объемно-пластические свойства объектов, способствующие организации пространства, служащие графическим средством указания направления движения.

4.4.8. Профили витражных, оконных и дверных стеклопакетов должны совпадать по цвету или гармонировать друг с другом и с общим цветовым решением объекта.

4.4.9. Все элементы кровли в рамках одного объекта капитального строительства должны выполняться в едином цветовом решении.

4.4.10. При устройстве скатной крыши цветовое решение элементов системы наружного водоотведения должно осуществляться в соответствии архитектурно-стилистическими характеристиками объекта капитального строительства, цветовым решением стен или кровли.

4.4.11. Для цоколя объекта капитального строительства цветовая гамма принимается из категории - акценты.

4.4.12. Для входных дверей объектов капитального строительства необходимо использовать нейтральные (белый, черный, серый, металлик) или натуральные (под дерево) цвета профилей, исключениями являются предусмотренные и обоснованные архитектурным проектом акцентные решения дверных профилей.

4.4.13. При капитальном ремонте типовой многоквартирной жилой застройки необходимо использовать следующие приемы оформления фасада:

- исходный - необходимо руководствоваться исходными данными, по выбору цветового решения или отделочных материалов. К примеру, сохранять исходный материал-кирпич, его цвета, цветовые блоки. Исключениями является типовая панельная застройка серого цвета;

- плоскостной - оформление плоскостей фасада с ориентацией по вертикали или горизонтали;

- акцентный - выделение цветом фрагментов фасада;

- декоративный — создание дополнительных декоративных элементов на фасаде (преимущественно на торце).

4.5. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства.

4.5.1. Для объектов капитального строительства необходимо применять долговечные, износостойкие, климатически приспособленные материалы.

4.5.2. Первые этажи и цоколь объектов капитального строительства следует выполнять, из вандалостойких материалов.

4.5.3. В отделке фасада объектов капитального строительства следует применять природный камень, облицовочный кирпич, клинкер, керамогранит, композитные панели, декоративную штукатурку.

4.5.4. При отделке объектов капитального строительства материалами, имитирующими натуральные, они должны соответствовать им по фактуре.

4.5.5. При отделке стен объектов капитального строительства не допускается использовать: сайдинг, профилированные металлические листы, фибробетон.

4.5.6. В отделке многоквартирной жилой застройки, общественной застройки не допускается применение поликарбоната.

4.5.7. При отделке объектов капитального строительства требуется предусматривать систему разрезки облицовочных панелей под архитектурные решения, дверные и оконные проемы.

4.5.8. Отделочный материал, цвет стен прямых и спусков в подвальные помещения должны быть идентичны отделочному материалу и цвету цоколя здания либо фасада. Отделочный материал и цветовое решение навесов прямых должны быть идентичны цоколю либо кровле объекта капитального строительства.

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

4.6.1. При формировании архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства проектом должны быть определены места для размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования (в их числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения).

4.6.2. Элементы систем технического и инженерного оборудования должны:

- размещаться упорядочено, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой композиционной (вертикальной, горизонтальной) системе осей;

- размещаться с использованием стандартных конструкций крепления и с использованием маскирующих ограждений;

- оснащаться кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон цвета соответствующей плоскости фасада;

4.6.3. В случае если окружающая застройка выше проектируемого объекта капитального строительства, необходимо проектировать места размещения элементов инженерного оборудования на кровле здания с учетом их визуального сокрытия и восприятия кровли из окон многоэтажных зданий (декоративное оформление, интеграция в объем здания).

4.6.4. Для многоквартирной застройки, общественной застройки установка кондиционерного оборудования не допускается без централизованного отвода конденсата.

4.7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

4.7.1. При формировании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства проектом должно быть предусмотрено функциональное освещение. Оно включает в себя освещение входных групп, эвакуационных выходов.

4.7.2. Световое оформление входных групп, витрин, средств информационного оформления и наружной рекламы, знаков адресации должно осуществляться в комплексе с оформлением всего фасада объекта капитального строительства.

4.7.3. Необходимо предусматривать комплексное архитектурно-художественное решение подсветки с учетом сложившейся и проектируемой застройки. В случае проектирования комплекса зданий архитектурно-художественную подсветку необходимо выполнять единую на весь комплекс зданий.

4.7.4. Должно быть предусмотрено удобство обслуживания и управления при разных режимах работы осветительных установок, а также исключена засветка окон жилых помещений.

4.7.5. Использование в подсветке фасадов объектов капитального строительства пиксельной, мигающей подсветок не допускается.

4.7.6. Подсветка многоквартирной жилой застройки должна осуществляется белым светом с цветовой температурой в диапазоне 2100-3000 К, также допускается цветная праздничная подсветка. Для общественной застройки в подсветке возможно использование разных цветов.

4.7.7. Для многоквартирной жилой застройки возможно применение в подсветке фасадов:

- контурное (размещение световых элементов по контуру стен);
- локальное (освещение визуально выделяет часть фасада, к примеру: подсветка окон, дверей, карнизов, балконов, фундамента, цокольного этажа);
- заливающее (распределение света по всей площади фасада. Применяется для подчеркивания особенностей здания, его привлекательности.).

12.3 Жилая зона (ЖЗ) - зона малоэтажной жилой застройки

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ строки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	2.1	Для индивидуального жилищного строительства		
2	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	12.0.1	Улично-дорожная сеть
3	2.3	Блокированная жилая застройка	12.0.2	Благоустройство территории
4	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	4.9	Служебные гаражи
5	3.2	Социальное обслуживание		
6	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
7	3.5	Образование и просвещение	4.9	Служебные гаражи
			12.0.1	Улично-дорожная сеть
			12.0.2	Благоустройство территории

8	5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий		
9	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях		
10	5.1.3	Площадки для занятий спортом		
11	6.8	Связь		
12	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строки	Условно разрешенный вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	3.3	Бытовое обслуживание	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
2	3.8.1	Государственное управление		
3	4.1	Деловое управление	4.9	Служебные гаражи
4	4.4	Магазины	12.0.1	Улично-дорожная сеть
5	4.5	Банковская и страховая деятельность	12.0.2	Благоустройство территории
6	4.6	Общественное питание		
7	4.7	Гостиничное обслуживание		
8	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка		
9	4.9	Служебные гаражи		

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ стро	Вид (классификация)	Показатель (предельный параметр)
--------	---------------------	----------------------------------

ки	параметра	Параметр установлен для ВРИ	мин.	макс.	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	2.1 Для индивидуального жилищного строительства 2.3 Блокированная жилая застройка	0,04	0,15	Минимальная и максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства, предоставляемого однократно бесплатно в собственность без проведения торгов гражданам, относящимся к категории, указанной в подпункте 3 пункта 1 статьи 7.4 Закона Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 06.07.2005 № 57-оз «О регулировании отдельных жилищных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре», определяется в соответствии с Законом Ханты-Мансийского автономного округа от 03.05.2000 № 26-оз «О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре».
		Для прочих ВРИ	-	-	
2.	Этажность (м)				
2.1	Предельное количество этажей	4.4 Магазины	-	3	
		4.6 Общественное питание	-	3	
		Для всех ВРИ	1	3	
2.1.1	Пристроенные к жилым домам		1	2	

	нежилые здания/помещения				
2.1.2	Гаража		1	1	Распространяется на индивидуальные гаражи и временные объекты. Не распространяется на многоярусные гаражи, предусмотренные документацией по планировке территории, и многоярусные гаражи, являющиеся отдельно стоящими вспомогательными объектами, в соответствии с проектной документацией.
3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота	Для всех ВРИ	-	12	
3.2	Этажа жилых помещений в жилом доме		2,5	-	
3.3	Гаража с плоской крышей		-	3,5	Распространяется на индивидуальные гаражи и временные объекты. Не распространяется на многоярусные гаражи, предусмотренные документацией по планировке территории, и многоярусные гаражи, являющиеся отдельно стоящими вспомогательными объектами, в соответствии с проектной документацией.
3.4	Гаража со скатной крышей		-	4,5	
3.5	Ограждения	2.1 Для индивидуального жилищного строительства 2.3 Блокированная жилая застройка	-	2	
4.	Максимальный процент застройки				

4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	-	70	
		2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	-	30	
		2.3 Блокированная жилая застройка	-	90	
		4.4 Магазины	-	60	
		4.6 Общественное питание	-	60	
		Для прочих ВРИ	-	-	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений	2.1 Для индивидуального жилищного строительства 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 3.8.1 Государственное управление 4.1 Деловое управление 4.5 Банковская и страховая деятельность 4.7 Гостиничное обслуживание	3	-	До объекта капитального строительства. Если иные показатели не предусмотрены документацией по планировке территории
		2.3 Блокированная жилая застройка	3	-	До объекта капитального строительства. Общая стена (стены) одного блока блокированного жилого дома размещается по границе смежного земельного участка предназначенного для

					другого блока этого блокированного жилого дома. Расстояние до другого отдельно стоящего или блокированного жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке, должно быть не менее 6 м. Если иные показатели не предусмотрены документацией по планировке территории
		Для прочих ВРИ	-	-	До объекта капитального строительства. Если иные показатели не предусмотрены документацией по планировке территории
5.2	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений	2.1 Для индивидуального жилищного строительства 2.3 Блокированная жилая застройка	1	-	До хозяйственных построек (временных объектов). Допускается размещение отдельно стоящего гаража для легкового автомобиля по границе земельного участка, вдоль красной линии улицы (проезда), с учетом нормы отступа от границы смежного участка.
		3.8.1 Государственное управление 4.1 Деловое управление 4.5 Банковская и страховая деятельность 4.7 Гостиничное обслуживание	-	-	До хозяйственных построек (временных объектов).
6. Дороги					
6.1	категория		4		
6.2	минимальный тип дорожной одежды				переходный

7. Ограничения					
7.1	Хранения и отстой автотранспорта	Для всех ВРИ	-	-	Допускается хранение и отстой транспортных средств только категорий А, В, М и их подкатегорий. Категории транспортных средств устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 10.12.1995 № 196-ФЗ «О безопасности дорожного движения»

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1. Общее правило определения требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;

2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных решений внешнего освещения (функционального и декоративного).

4.1.2. Архитектурно-градостроительный облик должен соответствовать требованиям, установленным сводами правил, региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай, Правилам благоустройства территории города Урай, постановлению администрации города Урай от 07.07.2014 № 2270 «Об утверждении Концепции цветового решения застройки города Урай».

4.1.3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

4.2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства.

4.2.1. Возводимые объекты капитального строительства должны принимать во внимание сложившуюся историко-культурную, визуально-ландшафтную особенность окружающей застройки, быть ей сомасштабны и учитывать объемно-планировочные

решения объектов на смежных земельных участках (членение фасада, габариты оконных проемов и т.д.).

4.2.2. Композиционные решения и фасадные приемы должны соответствовать функциональному назначению объекта.

4.2.3. Объекты капитального строительства должны размещаться с учетом сложившегося фронта существующей застройки и максимально поддерживать его основным фасадом, стилобатом, архитектурными приемами, элементами благоустройства.

4.2.4. Существующие в сложившейся застройке пешеходные связи подлежат максимальному сохранению.

4.2.5. Необходимо обеспечить пешеходную связь с остановками общественного транспорта и объектами социального обслуживания.

4.2.6. Объект капитального строительства должен быть обеспечен тротуарами с применением в покрытии тротуарной плитки или брусчатки, асфальта с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

4.2.7. Объекты капитального строительства должны быть обеспечены минимально допустимыми показателями обеспеченности объектами благоустройства территории согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай.

4.2.8. Требования, указанные в подпунктах 4.2.1-4.2.7 не относятся к объектам капитального строительства в рамках реконструкции, капитального ремонта.

4.3. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства.

4.3.1. Объекты капитального строительства должны быть запроектированы с максимальным учетом сложившихся и формируемых стилевых характеристик окружающей застройки (существующей и планируемой), должно соблюдаться стилевое единство архитектурно-градостроительного облика здания с окружающими его элементами благоустройства территории, размещению технического и инженерного оборудования.

4.3.2. При проектировании нескольких объемов зданий необходимо выполнять комплексное решение на всю территорию застройки с созданием гармоничного стилового решения.

4.3.3. Не допускается сопряжение в одной плоскости поверхностей с различными отделочными материалами без раскреповки (в одной плоскости).

4.3.4. Для торцов объектов капитального строительства (боковых фасадов) возможно декорирование муралами, граффити или арт-объектами по согласованию с уполномоченным органом.

Проектирование зданий с глухими торцами не допускается, за исключением случаев, когда имеется необходимость организации проезда или потребность размещения площадки для сбора твердых коммунальных отходов со стороны глухого торца здания.

4.3.5. Разрешено применение декоративных элементов (карнизы, колонны, наличники, пилястры, мозаики, элементы двойного фасада).

4.3.6. В рамках капитального ремонта и реконструкции объекта капитального строительства декоративные элементы подлежат восстановлению согласно оригинальному облику здания.

4.3.7. Игнорирование, ликвидация и закрытие декоративных элементов объектов капитального строительства при капитальном ремонте с использованием вентилируемой системы навесного фасада не допускается.

4.3.8. Уровень отметки пола входа в строящихся или реконструируемых объектах капитального строительства на фасадах, обращенных к территориям общего

пользования, не может превышать отметку уровня земли более чем на 0,45 метра.

4.3.9. Для объектов капитального строительства требуется выбирать длинные, расположенные вертикально дверные ручки для более комфортного использования для разных по росту и возрасту людей. Нижняя часть ручки не должна превышать 500мм от отметки пола.

4.3.10. Все элементы ограждений (в том числе лестниц, пандусов, площадок), расположенные вдоль одного фасада объекта капитального строительства должны быть выполнены в едином стиле и цвете.

4.3.11. При устройстве козырьков над входами в объект капитального строительства выходящих фасадом на территорию общего пользования требуется предусматривать козырьки со скатной кровлей, парапетом и фризом, с плоской кровлей, парапетом и организованной системой водоотведения, в виде консольной конструкции, входной ниши. Все козырьки в рамках одного объекта капитального строительства должны выполняться в едином стиле.

4.3.12. Архитектурное решение балконов, лоджий объектов капитального строительства должно быть единым и соответствовать общему стилю здания.

4.3.13. При устройстве балконов объектов капитального строительства необходимо подбирать идентичный конструктив, материалы и цвета. Рисунок и тип ограждений балконов также должен быть единым для всего здания.

4.3.14. В рамках реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства допускается остекление существующих балконов, если оно выполняется в едином архитектурно стилистическом исполнении на всем здании в соответствии с проектом.

4.3.15. В новой застройке остекление балконов и лоджий должно быть предусмотрено проектной документацией, а также выполняться в едином стиле.

4.3.16. Для многоквартирной жилой застройки, выходящей фасадом на территорию общего пользования, необходимо предусматривать несветопрозрачные материалы или тонированное остекление нижней части лоджий и балконов.

4.4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства.

4.4.1. Колористическое решение фасадов объектов капитального строительства необходимо осуществлять с учетом общего цветового решения сложившейся застройки, подлежащей сохранению и перспективной застройки.

4.4.2. Для объектов капитального строительства необходимо исключить случайное использование цвета, пестроты или монотонности, при этом достичь выразительности архитектурно-художественного облика объекта.

Монотонность - применение одного цвета в рамках одного объекта капитального строительства для всех строительных элементов. Так же под монотонностью подразумевается тиражирование однотипных решений в рамках одного микрорайона (квартала).

Пестрота - хаотичное размещение насыщенных чистых цветов (красный, синий, зеленый и т.д.,) более 30% площади фасада.

4.4.3. Для объектов капитального строительства не допускается применение соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1.

4.4.4. Для объектов капитального строительства необходимо использовать не более двух дополнительных (цвета средней яркости и средней насыщенности) и не более трех акцентных цветов (цвета с высокой яркостью и насыщенностью).

4.4.5. Для объектов капитального строительства в рамках нового строительства, реконструкции и капитального ремонта разрешается использовать цветовые решения:

Таблица 4

Элемент фасада	Территория ограничен	Мкр.Солнечный, территория	Мкр Южный, территория	Мкр.Земля Санник	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
-------------------	-------------------------	------------------------------	-----------------------------	---------------------	--------------	--------------	--------------

	ная пер.Дачн ый, ул.Спокой ная, ул.В.С.Гу рова	ограничен ная ул.Звездна я, ЛЭП 35кВ, пер Узорный	ограниченн ая ул. Шаимская, ул.Широтн ая	ова террит ория ограни ченная ул. Югорс кая, Туман ная, Тюмен ская, Конди нская			
	Для ВРИ: 2.1, 2.3				Для прочих ВРИ		
кровля	RAL 3003	RAL 3020	RAL 8017	RAL 5005	RAL 7024	RAL 7024	RAL 7024
стены	RAL 1018 Или кирпич аналогичн ого цвета	RAL 1018 или кирпич аналогично го цвета	RAL 1014 или кирпич аналогично го цвета	RAL 9018 тексту ра кирпич а	RAL 7047	RAL 7035	RAL 7044
	RAL 9002 Или кирпич аналогичн ого цвета	RAL 9002 или кирпич аналогично го цвета	RAL 9002 или кирпич аналогично го цвета	RAL 9003 или кирпич аналог ичного цвета	RAL 9003	RAL 9001	RAL 9002
акцент ы	RAL 8017 Текстура кирпича	RAL 8017 текстура кирпича	RAL 3011 текстура кирпича	RAL 3020	RAL 3005	RAL 6003	RAL 5024
рамы окон и витраж ей, двери, огражд ения	-	-	-	-	RAL 9003 RAL70 31	RAL 9003 RAL70 31	RAL 9003 RAL70 31

*Требования к цветовым решениям на территориях, не указанных в таблице 4, не устанавливаются.

4.4.7. При формировании цветовых решений объектов капитального строительства необходимо использовать цветовые акценты выявляющие объемно-пластические свойства объектов, способствующие организации пространства, служащие графическим средством указания направления движения.

4.4.8. Профили витражных, оконных и дверных стеклопакетов должны совпадать по цвету или гармонировать друг с другом и с общим цветовым решением объекта.

4.4.9. Все элементы кровли в рамках одного объекта капитального строительства должны выполняться в едином цветовом решении.

4.4.10. При устройстве скатной крыши цветовое решение элементов системы

наружного водоотведения должно осуществляться в соответствии архитектурно-стилистическими характеристиками объекта капитального строительства, цветовым решением стен или кровли.

4.4.11. Для цоколя объекта капитального строительства цветовая гамма принимается из категории - акценты.

4.4.12. Для входных дверей объектов капитального строительства необходимо использовать нейтральные (белый, черный, серый, металлик) или натуральные (под дерево) цвета профилей, исключениями являются предусмотренные и обоснованные архитектурным проектом акцентные решения дверных профилей.

4.5. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства.

4.5.1. Для объектов капитального строительства необходимо применять долговечные, износостойкие, климатически приспособленные материалы.

4.5.2. Первые этажи и цоколь объектов капитального строительства следует выполнять, из вандалостойких материалов.

4.5.3. В отделке фасада объектов капитального строительства следует применять природный камень, облицовочный кирпич, клинкер, керамогранит, композитные панели, декоративную штукатурку.

4.5.4. При отделке объектов капитального строительства материалами, имитирующими натуральные, они должны соответствовать им по фактуре.

4.5.5. При отделке стен объектов капитального строительства не допускается использовать: сайдинг, профилированные металлические листы, фибробетон, за исключением ВРИ: 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства»; 2.3 «Блокированная жилая застройка».

4.5.7. При отделке объектов капитального строительства требуется предусматривать систему разрезки облицовочных панелей под архитектурные решения, дверные и оконные проемы.

4.5.8. Отделочный материал, цвет стен прямых и спусков в подвальные помещения должны быть идентичны отделочному материалу и цвету цоколя здания либо фасада. Отделочный материал и цветовое решение навесов прямых должны быть идентичны цоколю либо кровле объекта капитального строительства.

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

4.6.1. При формировании архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства проектом должны быть определены места для размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования (в их числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения).

4.6.2. Элементы систем технического и инженерного оборудования должны:

- размещаться упорядочено, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой композиционной (вертикальной, горизонтальной) системе осей;

- размещаться с использованием стандартных конструкций крепления и с использованием маскирующих ограждений;

- оснащаться кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон цвета соответствующей плоскости фасада;

4.6.3. В случае если окружающая застройка выше проектируемого объекта капитального строительства, необходимо проектировать места размещения элементов инженерного оборудования на кровле здания с учетом их визуального сокрытия и восприятия кровли из окон многоэтажных зданий (декоративное оформление, интеграция в объем здания).

4.6.4. Для многоквартирной застройки, общественной застройки установка кондиционерного оборудования не допускается без централизованного отвода конденсата.

4.7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

4.7.1. При формировании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства проектом должно быть предусмотрено функциональное освещение. Оно включает в себя освещение входных групп, эвакуационных выходов.

4.7.2. Световое оформление входных групп, витрин, средств информационного оформления и наружной рекламы, знаков адресации должно осуществляться в комплексе с оформлением всего фасада объекта капитального строительства.

4.7.3. Необходимо предусматривать комплексное архитектурно-художественное решение подсветки с учетом сложившейся и проектируемой застройки. В случае проектирования комплекса зданий архитектурно-художественную подсветку необходимо выполнять единую на весь комплекс зданий.

4.7.4. Должно быть предусмотрено удобство обслуживания и управления при разных режимах работы осветительных установок, а также исключена засветка окон жилых помещений.

4.7.5. Использование в подсветке фасадов объектов капитального строительства пиксельной, мигающей подсветок не допускается.

4.7.6. Подсветка многоквартирной жилой застройки должна осуществляется белым светом с цветовой температурой в диапазоне 2100-3000 К, также допускается цветная праздничная подсветка. Для общественной застройки в подсветке возможно использование разных цветов.

12.4 Жилая зона (Ж4) - зона жилой застройки смешанной этажности

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ строки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	12.0.1	Улично-дорожная сеть Благоустройство территории
2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	12.0.2	
3	2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	12.0.2	
4	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	4.9	Служебные гаражи
5	3.2	Социальное обслуживание	4.9	
6	3.8.1	Государственное управление	4.9	
7	6.8	Связь	4.9	
8	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	4.9	
9	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое	3.1.1	Предоставление коммунальных

		обслуживание		услуг
10	3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	4.9	Служебные гаражи
11	3.5	Образование и просвещение	12.0.1	Улично-дорожная сеть
12	3.9.3	Проведение научных испытаний	12.0.2	Благоустройство территории
13	4.7	Гостиничное обслуживание		
14	3.6	Культурное развитие	3.1	Коммунальное обслуживание
			4.9	Служебные гаражи
			12.0.1	Улично-дорожная сеть
			12.0.2	Благоустройство территории
15	5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий		
16	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях		
17	5.1.3	Площадки для занятий спортом		
18	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строки	Условно разрешенный вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	2.7	Обслуживание жилой застройки	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
2	3.3	Бытовое обслуживание	4.9	Служебные гаражи
3	4.1	Деловое управление	12.0.1	Улично-дорожная сеть
4	4.4	Магазины	12.0.2	Благоустройство территории
5	4.5	Банковская и страховая деятельность		
6	4.6	Общественное питание		
7	4.8	Развлечение		
8	4.9	Служебные гаражи	3.1.1	Предоставление коммунальных

				услуг
			4.4	Магазины
			12.0.1	Улично-дорожная сеть
			12.0.2	Благоустройство территории

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ строки	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установлен для ВРИ	мин.	макс.	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь,				
1.1	Площадь земельного участка (га)	Для всех ВРИ	-	-	
2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	3	4	
		2.5 Среднеэтажная жилая застройка	5	8	
		2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	9	9	
		4.4 Магазины	-	3	
		4.6 Общественное питание	-	3	
		Для прочих ВРИ	-	-	
2.2	Пристроенные к жилым домам нежилые здания/помещения		1	2	

3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота	2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	-	12	
		2.5 Среднеэтажная жилая застройка	-	37	
		2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-	40	
		Для прочих ВРИ	-	-	
4.	Максимальный процент застройки				
4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	-	30	
		2.5 Среднеэтажная жилая застройка	-	30	
		2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-	15	
		4.4 Магазины	-	60	
		4.6 Общественное питание	-	60	
		12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-	-	
		Для прочих ВРИ	-	-	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения	Для всех ВРИ	3	-	если иные показатели не предусмотрены документацией по

	зданий, строений сооружений				планировке территории
6. Ограничения					
6.1	Хранение и отстой автотранспорта	Для всех ВРИ	-	-	Допускается хранение и отстой транспортных средств только категорий А, В, М и их подкатегорий. Категории транспортных средств устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 10.12.1995 № 196-ФЗ «О безопасности дорожного движения»

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1. Общее правило определения требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;

2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных решений внешнего освещения (функционального и декоративного).

4.1.2. Архитектурно-градостроительный облик должен соответствовать требованиям, установленным сводами правил, региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай, Правилам благоустройства территории города Урай, постановлению администрации города Урай от 07.07.2014 № 2270 «Об утверждении Концепции цветового решения застройки города Урай».

4.1.3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

4.1.4. Для территории, ограниченной ул. Югорская, проездом Первоткрывателей, ул. Узбекистанская архитектурный облик объектов капитального строительства определяется документацией по планировке территории, разработанной в соответствии с техническим заданием, утвержденным уполномоченным органом.

4.2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства.

4.2.1. Реконструируемые и подлежащие ремонту объекты капитального строительства должны принимать во внимание сложившуюся историко-культурную, визуально-ландшафтную особенность окружающей застройки, быть ей сомасштабны и учитывать объемно-планировочные решения объектов на смежных земельных участках (членение фасада, габариты оконных проемов и т.д.).

4.2.2. Композиционные решения и фасадные приемы должны соответствовать функциональному назначению объекта.

4.2.3. Реконструируемые объекты капитального строительства и объекты, подлежащие ремонту, должны быть обеспечены минимально допустимыми показателями обеспеченности объектами благоустройства территории согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай.

4.3. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства.

4.3.1. Реконструируемые объекты капитального строительства и объекты, подлежащие ремонту, должны быть запроектированы с максимальным учетом сложившихся и формируемых стилевых характеристик окружающей застройки (существующей и планируемой), должно соблюдаться стилевое единство архитектурно-градостроительного облика здания с окружающими его элементами благоустройства территории, размещению технического и инженерного оборудования.

4.3.2. При проектировании реконструкции нескольких объемов зданий необходимо выполнять комплексное решение на всю территорию застройки с созданием гармоничного стилового решения.

4.3.3. Не допускается сопряжение в одной плоскости поверхностей с различными отделочными материалами без раскреповки (в одной плоскости).

4.3.4. Для торцов объектов капитального строительства (боковых фасадов) возможно декорирование муралами, граффити или арт-объектами по согласованию с уполномоченным органом.

4.3.5. Разрешено применение декоративных элементов (карнизы, колонны, наличники, пилястры, мозаики, элементы двойного фасада).

4.3.6. В рамках капитального ремонта и реконструкции объекта капитального строительства декоративные элементы должны восстанавливаться согласно оригинальному облику здания.

4.3.7. Не допускается игнорирование, ликвидация и закрытие декоративных элементов объектов капитального строительства при капитальном ремонте с использованием вентилируемой системы навесного фасада.

4.3.8. Входная группа, создаваемая в существующем многоквартирном жилом доме, в случае наличия иных входных групп должна быть выполненная в единой стилистике с ближайшей существующей входной группой, иметь одинаковый цвет, конструкцию кровли и рисунок дверных полотен. Не допускается использование несущих деревянных конструкций.

4.3.9. Для первых этажей возводимых или реконструируемых объектов

капитального строительства с общественными помещениями требуется использовать витринные окна либо применять сплошное витражное остекление с привязкой к композиционным осям фасада, окнам вышестоящих этажей.

4.3.10. На первых этажах возводимой или реконструируемой многоквартирной жилой застройки, выходящей фасадом на территорию общего пользования, необходимо использовать светопрозрачные входные группы. Минимальный процент остекления входных групп – должен составлять не менее 30%, рекомендуемый показатель остекления -70%.

4.3.11. Не допускается оклейка стен первых этажей пленкой и баннерами кроме вывесок и рекламных конструкций, оформленных в установленном порядке.

4.3.12. Для объектов капитального строительства необходимо предусматривать акцентное выделение входных групп в жилые и общественные помещения.

4.3.13. Уровень отметки пола входа в строящихся или реконструируемых объектах капитального строительства на фасадах, обращенных к территориям общего пользования, не может превышать отметку уровня земли более чем на 0,45 метра.

4.3.14. При реконструкции объектов капитального строительства требуется выбирать длинные, расположенные вертикально дверные ручки для более комфортного использования для разных по росту и возрасту людей. Нижняя часть ручки не должна превышать 500мм от отметки пола.

4.3.15. Все элементы ограждений (в том числе лестниц, пандусов, площадок), расположенные вдоль одного фасада объекта капитального строительства должны быть выполнены в едином стиле и цвете.

4.3.16. При устройстве козырьков над входами в объект капитального строительства выходящих фасадом на территорию общего пользования требуется предусматривать козырьки со скатной кровлей, парапетом и фризом, с плоской кровлей, парапетом и организованной системой водоотведения, в виде консольной конструкции, входной ниши. Все козырьки в рамках одного объекта капитального строительства должны выполняться в едином стиле.

4.3.17. При реконструкции объектов капитального строительства с плоской кровлей при объемно-планировочном решении, предусматривающем устройство разновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащей кровли необходимо выполнять проработку ее колористического решения, предусмотрев применение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учетом визуального восприятия кровли из окон многоэтажных зданий.

4.3.18. Архитектурное решение балконов, лоджий объектов капитального строительства должно быть единым и соответствовать общему стилю здания.

4.3.19. При устройстве балконов объектов капитального строительства необходимо подбирать идентичный конструктив, материалы и цвета. Рисунок и тип ограждений балконов также должен быть единым для всего здания.

4.3.20. В рамках реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства допускается остекление существующих балконов, если оно выполняется в едином архитектурно стилистическом исполнении на всем здании в соответствии с проектом.

4.3.21. В объектах капитального строительства вместо остекления не допускается использование глухого заполнения оконных проемов.

4.3.22. В новой застройке остекление балконов и лоджий должно быть предусмотрено проектной документацией, а также выполняться в едином стиле.

4.3.23. Для многоквартирной жилой застройки, выходящей фасадом на территорию общего пользования, необходимо предусматривать несветопрозрачные материалы или тонированное остекление нижней части лоджий и балконов.

4.4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства.

4.4.1. Колористическое решение фасадов объектов капитального строительства

необходимо осуществлять с учетом общего цветового решения сложившейся застройки, подлежащей сохранению и перспективной застройки.

4.4.2. Профили витражных, оконных и дверных стеклопакетов должны совпадать по цвету или гармонировать друг с другом и с общим цветовым решением объекта.

4.4.3. Все элементы кровли в рамках одного объекта капитального строительства должны выполняться в едином цветовом решении.

4.4.4. При капитальном ремонте типовой многоквартирной жилой застройки необходимо использовать следующие приемы оформления фасада:

- исходный - необходимо руководствоваться исходными данными, по выбору цветового решения или отделочных материалов. К примеру, сохранять исходный материал-кирпич, его цвета, цветовые блоки. Исключениями является типовая панельная застройка серого цвета;

- плоскостной - оформление плоскостей фасада с ориентацией по вертикали или горизонтали;

- акцентный - выделение цветом фрагментов фасада;

- декоративный — создание дополнительных декоративных элементов на фасаде (преимущественно на торце).

4.5. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства.

4.5.1. При реконструкции, ремонте объектов капитального строительства необходимо применять долговечные, износостойкие, климатически приспособленные материалы.

4.5.2. Первые этажи и цоколь объектов капитального строительства следует выполнять, из вандалостойких материалов.

4.5.3. В отделке фасада объектов капитального строительства следует применять аналогичный существующему материал.

4.5.4. При отделке объектов капитального строительства материалами, имитирующими натуральные, они должны соответствовать им по фактуре.

4.5.5. При отделке стен объектов капитального строительства не допускается использовать: сайдинг, профилированные металлические листы, фибробетон.

4.5.6. При отделке объектов капитального строительства требуется предусматривать систему разрезки облицовочных панелей под архитектурные решения, дверные и оконные проемы.

4.5.7. Отделочный материал, цвет стен прямых и спусков в подвальные помещения должны быть идентичны отделочному материалу и цвету цоколя здания либо фасада. Отделочный материал и цветовое решение навесов прямых должны быть идентичны цоколю либо кровле объекта капитального строительства.

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

4.6.1. При формировании архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства проектом должны быть определены места для размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования (в их числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения).

4.6.2. Элементы систем технического и инженерного оборудования должны:

- размещаться упорядочено, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой композиционной (вертикальной, горизонтальной) системе осей;

- размещаться с использованием стандартных конструкций крепления и с использованием маскирующих ограждений;

- оснащаться кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон цвета соответствующей плоскости фасада;

4.6.3. В случае если окружающая застройка выше проектируемого объекта

капитального строительства, необходимо проектировать места размещения элементов инженерного оборудования на кровле здания с учетом их визуального сокрытия и восприятия кровли из окон многоэтажных зданий (декоративное оформление, интеграция в объем здания).

4.6.4 Для многоквартирной застройки, общественной застройки установка кондиционерного оборудования не допускается без централизованного отвода конденсата.

4.7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

4.7.1. При формировании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства проектом должно быть предусмотрено функциональное освещение. Оно включает в себя освещение входных групп, эвакуационных выходов.

4.7.2. Световое оформление входных групп, витрин, средств информационного оформления и наружной рекламы, знаков адресации должно осуществляться в комплексе с оформлением всего фасада объекта капитального строительства.

4.7.3. Необходимо предусматривать комплексное архитектурно-художественное решение подсветки с учетом сложившейся и проектируемой застройки. В случае проектирования комплекса зданий архитектурно-художественную подсветку необходимо выполнять единую на весь комплекс зданий.

4.7.4. Должно быть предусмотрено удобство обслуживания и управления при разных режимах работы осветительных установок, а также исключена засветка окон жилых помещений.

4.7.5. Использование в подсветке фасадов объектов капитального строительства пиксельной, мигающей подсветок не допускается

4.7.6. Подсветка многоквартирной жилой застройки должна осуществляется белым светом с цветовой температурой в диапазоне 2100-3000 К, также допускается цветная праздничная подсветка. Для общественной застройки в подсветке возможно использование разных цветов.

4.7.7. Для многоквартирной жилой застройки возможно применение в подсветке фасадов:

- контурное (размещение световых элементов по контуру стен);
- локальное (освещение визуально выделяет часть фасада, к примеру: подсветка окон, дверей, карнизов, балконов, фундамента, цокольного этажа);
- заливающее (распределение света по всей площади фасада. Применяется для подчеркивания особенностей здания, его привлекательности.).

13. Зона ведения традиционного образа жизни (ТОЖ)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ строки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	1.1	Растениеводство	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг Служебные гаражи
2	1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	4.9	
3	1.3	Овощеводство		

4	1.4	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	5.2	Природно-познавательный туризм
5	1.5	Садоводство	9.3	Историко-культурная деятельность
6	1.6	Выращивание льна и конопли	12.0.1	Улично-дорожная сеть
7	1.7	Животноводство	12.0.2	Благоустройство территории
8	1.8	Скотоводство		
9	1.9	Звероводство		
10	1.10	Птицеводство		
11	1.11	Свиноводство		
12	1.12	Пчеловодство		
13	1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции		
14	1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках		
15	1.17	Питомники		
16	1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства		
17	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)		
18	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	4.9	Служебные гаражи
19	5.2	Природно-познавательный туризм	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
			4.6	Общественное питание
			4.9	Служебные гаражи
			12.0.1	Улично-дорожная сеть
			12.0.2	Благоустройство территории
20	6.8	Связь	4.9	Служебные гаражи
21	9.3	Историко-культурная деятельность	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг

			4.9	Служебные гаражи
			12.0.1	Улично-дорожная сеть
			12.0.2	Благоустройство территории

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строки	Условно разрешенный вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	4.4	Магазины	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
			4.9	Служебные гаражи
			12.0.1	Улично-дорожная сеть
			12.0.2	Благоустройство территории

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ строки	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установлен для ВРИ	мин .	макс .	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	1.16 Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках 2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	0,04	0,15	
		Для прочих ВРИ	-	-	
1.3	Общая площадь объекта общественного питания (м ²)	4.6 Общественное питание	-	100	

2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	1	2	
		4.4 Магазины 5.2 Природно-познавательный туризм 9.3 Историко-культурная деятельность	1	1	
		Для прочих ВРИ	-	-	
2.2	Гаража		1	1	Распространяется и на временные объекты
3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота	Для всех ВРИ	-	12	
3.2	Гаража с плоской крышей		-	3,5	Распространяется и на временные объекты
3.3	Гаража со скатной крышей		-	4,5	
4.	Максимальный процент застройки				
4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 4.4 Магазины 5.2 Природно-познавательный туризм 9.3 Историко-культурная деятельность	-	30	
		3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	-	-	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 4.4 Магазины 5.2 Природно-познавательный туризм 9.3 Историко-культурная	3	-	До объекта капитального строительства

		деятельность			
		3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	-	-	До объекта капитального строительства
		2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	1	3	До хозяйственных построек (временных объектов). Допускается размещение отдельно стоящего гаража для легкового автомобиля по границе земельного участка, вдоль красной линии улицы (проезда), с учетом нормы отступа от границы соседнего участка.
		4.4 Магазины 5.2 Природно-познавательный туризм 9.3 Историко-культурная деятельность	3	-	
		3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	-	-	

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1. Общее правило определения требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;

2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных приемов внешнего освещения (функционального и декоративного).

6) Соблюдение сводов правил, региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местных нормативов

градостроительного проектирования города Урай, Правил благоустройства территории города Урай.

4.1.2. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

14. Общественно-деловая зона (ОД)

Зона предназначена для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, объектов, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ строки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	4.9	Служебные гаражи
2	3.2	Социальное обслуживание		
3	3.3	Бытовое обслуживание		
4	4.5	Банковская и страховая деятельность		
5	6.8	Связь		
6	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка		
7	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
8	3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	4.9	Служебные гаражи
9	3.5	Образование и просвещение	12.0.1	Улично-дорожная сеть
10	3.6	Культурное развитие	12.0.2	Благоустройство территории

11	3.7	Религиозное использование		
12	3.8.1	Государственное управление		
13	3.9.3	Проведение научных испытаний		
14	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание		
15	4.1	Деловое управление		
16	4.4	Магазины		
17	4.6	Общественное питание		
18	4.7	Гостиничное обслуживание		
19	4.8	Развлечение		
20	9.2.1	Санаторная деятельность		
21	3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
			12.0.2	Благоустройство территории
22	4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
23	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования		
24	4.3	Рынки	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
			4.6	Общественное питание
			4.9	Служебные гаражи
			12.0.1	Улично-дорожная сеть
			12.0.2	Благоустройство территории
25	5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий		
26	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях		
27	5.1.3	Площадки для занятий спортом		

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строки	Условно разрешенный вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	2.4	Передвижное жилье		

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ строки	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установлен для ВРИ	мин .	макс.	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	Для всех ВРИ	-	-	
2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	Для всех ВРИ	-	-	
2.2	Гаража		1	1	Не распространяется на многоярусные гаражи, предусмотренные документацией по планировке территории, и многоярусные гаражи, являющиеся отдельно стоящими вспомогательными объектами, в соответствии с проектной документацией.
3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота	Для всех ВРИ	-	-	

3.2	Гаража с плоской крышей		-	3,5	Распространяется и на временные объекты. Не распространяется на многоярусные гаражи, предусмотренные документацией по планировке территории, и многоярусные гаражи, являющиеся отдельно стоящими вспомогательными объектами, в соответствии с проектной документацией.
3.3	Гаража со скатной крышей		-	4,5	
3.	Максимальный процент застройки				
3.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Для всех ВРИ	-	90	
4.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
4.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений	Для всех ВРИ	3	-	
5.	Ограничения				
5.1	Хранение и отстой автотранспорта	Для всех ВРИ	-	-	Допускается хранение и отстой транспортных средств только категорий А, В, М и их подкатегорий. Категории транспортных средств устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 10.12.1995 № 196-ФЗ «О безопасности дорожного движения»

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1. Общее правило определения требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

- 1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;
- 2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения

пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных приемов внешнего освещения (функционального и декоративного).

6) Соблюдение сводов правил, региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местных нормативов градостроительного проектирования города Урай Правил благоустройства территории города Урай.

4.1.2. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

4.2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства.

4.2.1. Возводимые объекты капитального строительства должны принимать во внимание сложившуюся историко-культурную, визуально-ландшафтную особенность окружающей застройки, быть ей сомасштабны и учитывать объемно-планировочные решения объектов на смежных земельных участках (членение фасада, габариты оконных проемов и т.д.).

4.2.2. Композиционные решения и фасадные приемы должны соответствовать функциональному назначению объекта.

4.2.3. Объекты капитального строительства должны размещаться с учетом сложившегося фронта существующей застройки и максимально поддерживать его основным фасадом, стилобатом, архитектурными приемами, элементами благоустройства.

4.2.4. Существующие в сложившейся застройке пешеходные связи подлежат максимальному сохранению.

4.2.5. Необходимо обеспечить пешеходную связь с остановками общественного транспорта и объектами социального обслуживания.

4.2.6. Объект капитального строительства должен быть обеспечен тротуарами с применением в покрытии тротуарной плитки или брусчатки, асфальта с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

4.2.7. Объекты капитального строительства должны быть обеспечены минимально допустимыми показателями обеспеченности объектами благоустройства территории согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай.

4.2.8. Требования, указанные в подпунктах 4.2.1-4.2.7 не относятся к объектам капитального строительства в рамках реконструкции, капитального ремонта.

4.3. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства.

4.3.1. Объекты капитального строительства должны быть запроектированы с максимальным учетом сложившихся и формируемых стилевых характеристик

окружающей застройки (существующей и планируемой), должно соблюдаться стилевое единство архитектурно-градостроительного облика здания с окружающими его элементами благоустройства территории, размещению технического и инженерного оборудования.

4.3.2. При проектировании нескольких объемов зданий необходимо выполнять комплексное решение на всю территорию застройки с созданием гармоничного стилового решения.

4.3.3. Не допускается сопряжение в одной плоскости поверхностей с различными отделочными материалами без раскреповки (в одной плоскости).

4.3.4. Для торцов объектов капитального строительства (боковых фасадов) возможно декорирование муралами, граффити или арт-объектами по согласованию с уполномоченным органом.

Проектирование зданий с глухими торцами не допускается, за исключением случаев, когда имеется необходимость организации проезда или потребность размещения площадки для сбора твердых коммунальных отходов со стороны глухого торца здания.

4.3.5. Разрешено применение декоративных элементов (карнизы, колонны, наличники, пилястры, мозаики, элементы двойного фасада).

4.3.6. В рамках капитального ремонта и реконструкции объекта капитального строительства декоративные элементы должны восстанавливаться согласно оригинальному облику здания.

4.3.7. Не допускается игнорирование, ликвидация и закрытие декоративных элементов объектов капитального строительства при капитальном ремонте с использованием вентилируемой системы навесного фасада.

4.3.8. Входные группы должны иметь единое архитектурное решение в пределах всего фасада, располагаться с привязкой к композиционным осям фасада, иметь одинаковый цвет, конструкцию и рисунок дверных полотен по всему фасаду в том числе при реконструкции и капитальном ремонте объекта.

4.3.9. Для первых этажей возводимых или реконструируемых объектов капитального строительства требуется использовать витринные окна либо применять сплошное витражное остекление с привязкой к композиционным осям фасада, окнам вышестоящих этажей.

4.3.10. На первых этажах возводимых или реконструируемых зданий, выходящих фасадом на территорию общего пользования, необходимо использовать светопрозрачные входные группы. Минимальный процент остекления входных групп – должен составлять не менее 30%, рекомендуемый показатель остекления -70%.

4.3.11 Не допускается оклейка стен пленкой и баннерами кроме вывесок и рекламных конструкций, оформленных в установленном порядке.

4.3.12. Уровень отметки пола входа в строящихся или реконструируемых объектах капитального строительства на фасадах, обращенных к территориям общего пользования, не может превышать отметку уровня земли более чем на 0,45 метра.

4.3.13. Для объектов капитального строительства требуется выбирать длинные, расположенные вертикально дверные ручки для более комфортного использования для разных по росту и возрасту людей. Нижняя часть ручки не должна превышать 500мм от отметки пола.

4.3.14. Все элементы ограждений (в том числе лестниц, пандусов, площадок), расположенные вдоль одного фасада объекта капитального строительства должны быть выполнены в едином стиле и цвете.

4.3.15. При устройстве козырьков над входами в объект капитального строительства выходящих фасадом на территорию общего пользования требуется предусматривать козырьки со скатной кровлей, парапетом и фризом, с плоской кровлей, парапетом и организованной системой водоотведения, в виде консольной

конструкции, входной ниши. Все козырьки в рамках одного объекта капитального строительства должны выполняться в едином стиле.

4.3.16. Для строящихся объектов капитального строительства с плоской кровлей при объемно-планировочном решении, предусматривающем устройство разновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащей кровли необходимо выполнять проработку ее колористического решения, предусмотрев применение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учетом визуального восприятия кровли из окон многоэтажных зданий.

4.3.17. Архитектурное решение балконов, лоджий объектов капитального строительства должно быть единым и соответствовать общему стилю здания.

4.3.18. При устройстве балконов объектов капитального строительства необходимо подбирать идентичный конструктив, материалы и цвета. Рисунок и тип ограждений балконов также должен быть единым для всего здания.

4.3.19. В рамках реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства допускается остекление существующих балконов, если оно выполняется в едином архитектурно стилистическом исполнении на всем здании в соответствии с проектом.

4.4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства.

4.4.1. Колористическое решение фасадов объектов капитального строительства необходимо осуществлять с учетом общего цветового решения сложившейся и перспективной застройки.

4.4.2. Для объектов капитального строительства необходимо исключить случайное использование цвета, пестроты или монотонности, при этом достичь выразительности архитектурно-художественного облика объекта.

Монотонность - применение одного цвета в рамках одного объекта капитального строительства для всех строительных элементов. Так же под монотонностью подразумевается тиражирование однотипных решений в рамках одного микрорайона (квартала).

Пестрота - хаотичное размещение насыщенных чистых цветов (красный, синий, зеленый и т.д.) более 30% площади фасада.

4.4.3. Для объектов капитального строительства не допускается применение соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1.

4.4.4. Для объектов капитального строительства необходимо использовать не более двух дополнительных (цвета средней яркости и средней насыщенности) и не более трех акцентных цветов (цвета с высокой яркостью и насыщенностью).

4.4.5. Для объектов капитального строительства в рамках нового строительства, реконструкции и капитального ремонта разрешается использовать цветовые решения:

Таблица 4

Элемент фасада	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
	Для всех ВПИ		
кровля	RAL 7024	RAL 7024	RAL 7024
стены	RAL 7047	RAL 7035	RAL 7044
	RAL 9003	RAL 9001	RAL 9002
акценты	RAL 3005	RAL 6003	RAL 5024
рамы окон и витражей, двери, ограждения	RAL 9003 RAL7031	RAL 9003 RAL7031	RAL 9003 RAL7031

4.4.6. При формировании цветовых решений объектов капитального строительства необходимо использовать цветовые акценты выявляющие объемно-пластические свойства объектов, способствующие организации пространства, служащие графическим средством указания направления движения.

4.4.7. Профили витражных, оконных и дверных стеклопакетов должны совпадать по цвету или гармонировать друг с другом и с общим цветовым решением объекта.

4.4.8. Все элементы кровли в рамках одного объекта капитального строительства должны выполняться в едином цветовом решении.

4.4.9. При устройстве скатной крыши цветовое решение элементов системы наружного водоотведения должно осуществляться в соответствии архитектурно-стилистическими характеристиками объекта капитального строительства, цветовым решением стен или кровли.

4.4.10. Для цоколя объекта капитального строительства цветовая гамма принимается из категории - акценты.

4.4.11. Для входных дверей объектов капитального строительства необходимо использовать нейтральные (белый, черный, серый, металлик) или натуральные (под дерево) цвета профилей, исключениями являются предусмотренные и обоснованные архитектурным проектом акцентные решения дверных профилей.

4.4.12. При капитальном ремонте объектов капитального строительства необходимо использовать следующие приемы оформления фасада:

- исходный - необходимо руководствоваться исходными данными, по выбору цветового решения или отделочных материалов. К примеру, сохранять исходный материал-кирпич, его цвета, цветовые блоки. Исключениями является типовая панельная застройка серого цвета;

- плоскостной - оформление плоскостей фасада с ориентацией по вертикали или горизонтали;

- акцентный - выделение цветом фрагментов фасада;

- декоративный - создание дополнительных декоративных элементов на фасаде (преимущественно на торце).

4.5. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства.

4.5.1. Для объектов капитального строительства необходимо применять долговечные, износостойкие, климатически приспособленные материалы.

4.5.2. Первые этажи и цоколь объектов капитального строительства следует выполнять, из вандалостойких материалов.

4.5.3. В отделке фасада объектов капитального строительства следует применять природный камень, облицовочный кирпич, клинкер, керамогранит, композитные панели, декоративную штукатурку.

4.5.4. При отделке объектов капитального строительства материалами, имитирующими натуральные, они должны соответствовать им по фактуре.

4.5.5. При отделке стен объектов капитального строительства не допускается использовать: сайдинг, профилированные металлические листы, фибробетон, поликарбонат.

4.5.6. При отделке объектов капитального строительства требуется предусматривать систему разрезки облицовочных панелей под архитектурные решения, дверные и оконные проемы.

4.5.7. Отделочный материал, цвет стен прямых и спусков в подвальные помещения должны быть идентичны отделочному материалу и цвету цоколя здания либо фасада. Отделочный материал и цветовое решение навесов прямых должны быть идентичны цоколю либо кровле объекта капитального строительства.

4.6. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на

фасадах и кровлях объектов капитального строительства.

4.6.1. При формировании архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства проектом должны быть определены места для размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования (в их числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения).

4.6.2. Элементы систем технического и инженерного оборудования должны:

- размещаться упорядочено, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой композиционной (вертикальной, горизонтальной) системе осей;
- размещаться с использованием стандартных конструкций крепления и с использованием маскирующих ограждений;
- оснащаться кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон цвета соответствующей плоскости фасада;

4.6.3. В случае если окружающая застройка выше проектируемого объекта капитального строительства, необходимо проектировать места размещения элементов инженерного оборудования на кровле здания с учетом их визуального сокрытия и восприятия кровли из окон многоэтажных зданий (декоративное оформление, интеграция в объем здания).

4.6.4 Для общественной застройки установка кондиционерного оборудования не допускается без централизованного отвода конденсата.

4.7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

4.7.1. При формировании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства проектом должно быть предусмотрено функциональное освещение. Оно включает в себя освещение входных групп, эвакуационных выходов.

4.7.2. Световое оформление входных групп, витрин, средств информационного оформления и наружной рекламы, знаков адресации должно осуществляться в комплексе с оформлением всего фасада объекта капитального строительства.

4.7.3. Необходимо предусматривать комплексное архитектурно-художественное решение подсветки с учетом сложившейся и проектируемой застройки. В случае проектирования комплекса зданий архитектурно-художественную подсветку необходимо выполнять единую на весь комплекс зданий.

4.7.4. Должно быть предусмотрено удобство обслуживания и управления при разных режимах работы осветительных установок.

4.7.5. Не допускается использовать в подсветке фасадов объектов капитального строительства пиксельную, мигающую подсветку.

4.7.6. Для общественной застройки в подсветке возможно использование разных цветов с цветовой температурой в диапазоне 2100-3000 К.

4.7.7. Для общественной застройки возможно применение в подсветке фасадов:

- контурное (размещение световых элементов по контуру стен);
- локальное (освещение визуально выделяет часть фасада, к примеру: подсветка окон, дверей, карнизов, балконов, фундамента, поцоленного этажа);
- заливающее (распределение света по всей площади фасада; применяется для подчеркивания особенностей здания, его привлекательности);
- фоновое освещение (световое выделения фона (заднего плана и бокового окружения) проявляет силуэт, формы и очертания самого объекта);
- световые фасады (источники освещения располагаются так, что лучи освещают фасад изнутри);
- динамическое освещение (достигается за счет амплитудных изменений цвета, яркости, смешения оттенков при помощи линейных светодиодных прожекторов, светодиодных трубок и другого соответствующего оборудования).

15. Производственные зоны

Зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, иных объектов согласно градостроительным регламентам, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

15.1 Зона производственно-коммунальных объектов I - II класса санитарной классификации (П1)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ строки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	2.7.1	Хранение автотранспорта	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
2	4.9	Служебные гаражи	4.9	Служебные гаражи
			12.0.1	Улично-дорожная сеть
			12.0.2	Благоустройство территории
3	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	4.9	Служебные гаражи
4	6.7	Энергетика		
5	6.8	Связь		
6	3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование		
7	4.9.1	Объекты дорожного сервиса	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
			4.4	Магазины
			4.9	Служебные гаражи
			12.0.1	Улично-дорожная сеть
			12.0.2	Благоустройство территории
8	6.2	Тяжелая промышленность	1.17	Питомники
9	6.3	Легкая промышленность	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
10	6.4	Пищевая промышленность	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
11	6.5	Нефтехимическая промышленность		

12	6.6	Строительная промышленность	3.5	Образование и просвещение
			3.6	Культурное развитие
			3.9.3	Проведение научных испытаний
			4.1	Деловое управление
			4.6	Общественное питание
			4.9	Служебные гаражи
			5.1	Спорт
13	6.9	Склад	6.9	Склад
			3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
			4.4	Магазины
14	7.2	Автомобильный транспорт	4.9	Служебные гаражи
15	7.5	Трубопроводный транспорт		
			3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
			4.1	Деловое управление
			4.6	Общественное питание
			4.9	Служебные гаражи
			6.8	Связь
			6.9	Склад
			8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
			12.0.1	Улично-дорожная сеть
			12.0.2	Благоустройство территории

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ стро	Условно разрешенный вид разрешенного использования	Вспомогательный вид разрешенного использования
--------	--	--

ки	Код	Наименование	Код	Наименование
1	3.3	Бытовое обслуживание	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
2	4.4	Магазины	4.9	Служебные гаражи
3	4.6	Общественное питание	12.0.1	Улично-дорожная сеть
4	5.1	Спорт	12.0.2	Благоустройство территории
5	4.3	Рынки	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
			4.6	Общественное питание
			4.9	Служебные гаражи
			12.0.1	Улично-дорожная сеть
			12.0.2	Благоустройство территории

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ строки	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установлен для ВРИ	мин .	макс.	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	Для всех ВРИ	-	-	
2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	Для всех ВРИ	-	-	
2.2	Гаража		1	1	Распространяется на индивидуальные гаражи и временные объекты. Не распространяется на многоярусные гаражи, предусмотренные документацией по планировке территории, и многоярусные гаражи, являющиеся отдельно стоящими вспомогательными

					объектами, в соответствии с проектной документацией.
2.3	Магазина сопутствующей торговли (реализация товаров для эксплуатации, ремонта и обслуживания автомобилей)	4.9 Служебные гаражи	-	1	Для объектов, размещенных в гаражных кооперативах
3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота	Для всех ВРИ	-	-	
3.2	Магазина сопутствующей торговли (реализация товаров для эксплуатации, ремонта и обслуживания автомобилей)	4.9 Служебные гаражи	-	4	Для объектов, размещенных в гаражных кооперативах
4.	Максимальный процент застройки				
4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Для всех ВРИ	-	-	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений	Для всех ВРИ	-	-	
6. Мощность объектов					
6.1	Количество постов автомобильной мойки		-	2	Для объектов, размещенных в гаражных кооперативах
7. Ограничения					
7.1	Класс санитарной классификации предприятий		-	II	В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от

				25.09.2007 № 74
7.2	Проектирование и строительство систем водоснабжения и канализации помещений мойки и санитарно-бытовых помещений выполняется в соответствии с действующими нормами и техническими регламентами.			

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1. Общее правило определения требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;

2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных приемов внешнего освещения (функционального и декоративного).

4.1.2. Архитектурно-градостроительный облик должен соответствовать требованиям, установленным сводами правил, региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай, Правилам благоустройства территории города Урай.

4.1.3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

15.2 Зона производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации (П2)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

N строки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	2.7.1	Хранение автотранспорта	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг

2	4.9	Служебные гаражи	12.0.1	Улично-дорожная сеть
3	4.9.1	Объекты дорожного сервиса	12.0.2	Благоустройство территории
4	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	4.9	Служебные гаражи
5	7.3	Водный транспорт		
6	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
			4.9	Служебные гаражи
			12.0.1	Улично-дорожная сеть
			12.0.2	Благоустройство территории
7	6.2	Тяжелая промышленность	1.17	Питомники
8	6.3	Легкая промышленность	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
9	6.4	Пищевая промышленность	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
10	6.5	Нефтехимическая промышленность	3.5	Образование и просвещение
11	6.6	Строительная промышленность	3.6	Культурное развитие
			3.9.3	Проведение научных испытаний
			4.1	Деловое управление
			4.6	Общественное питание
			4.9	Служебные гаражи
			5.1	Спорт
			6.9	Склад
12	6.9	Склад	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
			3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
			3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
			4.4	Магазины
			4.9	Служебные гаражи
13	3.10.2	Приюты для животных		

14	5.4	Причалы для маломерных судов		
15	6.7	Энергетика		
16	6.8	Связь		
17	7.2	Автомобильный транспорт		
18	7.5	Трубопроводный транспорт		
19	8.4	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний		
20	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования		

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строки	Условно разрешенный вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	3.3	Бытовое обслуживание		
2	4.3	Рынки		
3	4.4	Магазины		
4	4.6	Общественное питание		
5	5.1	Спорт		

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ строк и	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установлен для ВРИ	мин .	макс .	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	Для всех ВРИ	-	-	

2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	Для всех ВРИ	-	-	
2.2	Гаража		1	1	Для индивидуальных гаражей и гаражей, размещенных в гаражных кооперативах. Распространяется и на временные объекты. Не распространяется на многоярусные гаражи, предусмотренные документацией по планировке территории, и многоярусные гаражи, являющиеся отдельно стоящими вспомогательными объектами, в соответствии с проектной документацией.
2.3	Магазина сопутствующей торговли (реализация товаров для эксплуатации, ремонта и обслуживания автомобилей)	4.9 Служебные гаражи	-	1	Для объектов, размещенных в гаражных кооперативах.
3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота	Для всех ВРИ	-	-	
3.2	Магазина сопутствующей торговли (реализация товаров для эксплуатации, ремонта и обслуживания автомобилей)	4.9 Служебные гаражи	-	4	Для объектов, размещенных в гаражных кооперативах.
4.	Максимальный процент застройки				
4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Для всех ВРИ	-	-	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест	Для всех ВРИ	-	-	

	допустимого размещения зданий, строений сооружений				
6.	Мощность объектов				
6.1.	Количество постов автомобильной мойки		-	2	Для объектов, размещенных в гаражных кооперативах.
7.	Ограничения				
7.1	Класс санитарной классификации предприятий		-	III	В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74
7.2	Проектирование и строительство систем водоснабжения и канализации помещений мойки и санитарно-бытовых помещений выполняется в соответствии с действующими нормами и техническими регламентами.				

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1. Общее правило определения требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;

2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных приемов внешнего освещения (функционального и декоративного).

6) Соблюдение сводов правил, региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местных нормативов градостроительного проектирования города Урай, Правил благоустройства территории города Урай.

4.1.2. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

4.2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов

капитального строительства.

4.2.1. Возводимые объекты капитального строительства должны принимать во внимание сложившуюся историко-культурную, визуально-ландшафтную особенность окружающей застройки, быть ей сомасштабны и учитывать объемно-планировочные решения объектов на смежных земельных участках (членение фасада, габариты оконных проемов и т.д.).

4.2.2. Композиционные решения и фасадные приемы должны соответствовать функциональному назначению объекта.

4.2.3. Объекты капитального строительства должны размещаться с учетом сложившегося фронта существующей застройки и максимально поддерживать его основным фасадом, стилобатом, архитектурными приемами, элементами благоустройства.

4.2.4. Существующие в сложившейся застройке пешеходные связи подлежат максимальному сохранению.

4.2.5. Необходимо обеспечить пешеходную связь с остановками общественного транспорта и объектами социального обслуживания.

4.2.6. Объект капитального строительства должен быть обеспечен тротуарами с применением в покрытии тротуарной плитки или брусчатки, асфальта с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

4.2.7. Объекты капитального строительства должны быть обеспечены минимально допустимыми показателями обеспеченности объектами благоустройства территории согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай.

4.2.8. Требования, указанные в подпунктах 4.2.1-4.2.7 не относятся к объектам капитального строительства в рамках реконструкции, капитального ремонта.

4.3. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства.

4.3.1. Объекты капитального строительства должны быть запроектированы с максимальным учетом сложившихся и формируемых стилевых характеристик окружающей застройки (существующей и планируемой), должно соблюдаться стилевое единство архитектурно-градостроительного облика здания с окружающими его элементами благоустройства территории, размещению технического и инженерного оборудования.

4.3.2. При проектировании нескольких объемов зданий необходимо выполнять комплексное решение на всю территорию застройки с созданием гармоничного стилевого решения.

4.3.3. Не допускается оклейка стен пленкой и баннерами кроме вывесок и рекламных конструкций, оформленных в установленном порядке.

4.4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства.

4.4.1. Колористическое решение фасадов объектов капитального строительства необходимо осуществлять с учетом общего цветового решения сложившейся и перспективной застройки.

4.4.2. Для объектов капитального строительства не допускается применение соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1.

4.4.3. Для объектов капитального строительства в рамках нового строительства, реконструкции и капитального ремонта разрешается использовать цветовые решения (требования не распространяются на объекты, цветовые решения которых определены корпоративным стилем):

Таблица 4

Элемент фасада	6.9 «Склад»	4.9.1.3 «Автомобильные	4.9.1.4 «Ремонт
----------------	----------------	---------------------------	--------------------

		мойки»	автомобилей»
кровля	RAL 3005	RAL 3005	RAL 3005
стены	RAL 9003	RAL 3005	RAL 3005
цоколь	RAL 7024	RAL 7024	RAL 7024
акценты	RAL 7024	RAL 9003	RAL 9003
рамы окон и витражей, двери, ограждения	RAL 7024 RAL 9003	RAL 7024 RAL 9003	RAL 7024 RAL 9003

4.4.4. При формировании цветовых решений объектов капитального строительства необходимо использовать цветовые акценты выявляющие объемно-пластические свойства объектов, способствующие организации пространства, служащие графическим средством указания направления движения.

4.4.5. Профили витражных, оконных и дверных стеклопакетов должны совпадать по цвету или гармонировать друг с другом и с общим цветовым решением объекта.

4.4.6. Все элементы кровли в рамках одного объекта капитального строительства должны выполняться в едином цветовом решении.

4.4.7. При устройстве скатной крыши цветовое решение элементов системы наружного водоотведения должно осуществляться в соответствии архитектурно-стилистическими характеристиками объекта капитального строительства, цветовым решением стен или кровли.

4.5. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства.

4.5.1. Для объектов капитального строительства необходимо применять долговечные, износостойкие, климатически приспособленные материалы.

4.5.2. В отделке фасада объектов капитального строительства следует применять - композитные панели, линейные панели для ВРИ: 9.1.3 «Автомобильные мойки», 4.9.1.4 «Ремонт автомобилей»; 6.9 «Склад».

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

4.6.1. При формировании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства проектом должны быть определены места для размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования (в их числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения).

4.6.2. Элементы систем технического и инженерного оборудования должны:

- размещаться упорядочено, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой композиционной (вертикальной, горизонтальной) системе осей;

- размещаться с использованием стандартных конструкций крепления и с использованием маскирующих ограждений;

- оснащаться кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон цвета соответствующей плоскости фасада;

4.6.3. В случае если окружающая застройка выше проектируемого объекта капитального строительства, необходимо проектировать места размещения элементов инженерного оборудования на кровле здания с учетом их визуального сокрытия и восприятия кровли из окон многоэтажных зданий (декоративное оформление, интеграция в объем здания).

4.7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

4.7.1. При формировании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства проектом должно быть предусмотрено функциональное освещение. Оно включает в себя освещение входных групп, эвакуационных выходов.

4.7.2. Световое оформление входных групп, витрин, средств информационного оформления и наружной рекламы, знаков адресации должно осуществляться в комплексе с оформлением всего фасада объекта капитального строительства.

4.7.3. Необходимо предусматривать комплексное архитектурно-художественное решение подсветки с учетом сложившейся и проектируемой застройки. В случае проектирования комплекса зданий архитектурно-художественную подсветку необходимо выполнять единую на весь комплекс зданий.

4.7.4. Должно быть предусмотрено удобство обслуживания и управления при разных режимах работы осветительных установок.

15.3 Зона производственно-коммунальных объектов IV - V класса санитарной классификации (ПЗ)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ стр оки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
2	1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства		
3	3.9.3	Проведение научных испытаний		
4	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	4.9	Служебные гаражи
5	4.4	Магазины	12.0.1	Улично-дорожная сеть
6	4.6	Общественное питание	12.0.2	Благоустройство территории
7	2.7.1	Хранение автотранспорта	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
			12.0.1	Улично-дорожная сеть
			12.0.2	Благоустройство территории
8	3.1	Коммунальное обслуживание	4.9	Служебные гаражи
9	3.3	Бытовое обслуживание		
10	4.1	Деловое управление		

11	5.4	Причалы для маломерных судов		
12	7.3	Водный транспорт		
13	6.2	Тяжелая промышленность	1.17	Питомники
14	6.3	Легкая промышленность	3.1	Коммунальное обслуживание
15	6.4	Пищевая промышленность	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
16	6.5	Нефтехимическая промышленность	3.5	Образование и просвещение
17	6.6	Строительная промышленность	3.6	Культурное развитие
			3.9.3	Проведение научных испытаний
			4.1	Деловое управление
			4.6	Общественное питание
			4.9	Служебные гаражи
			5.1	Спорт
			6.9	Склад
18	6.9	Склад	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
			3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
			3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
			4.4	Магазины
			4.9	Служебные гаражи
19	3.10.2	Приюты для животных		
20	4.9	Служебные гаражи		
21	4.9.1	Объекты дорожного сервиса		
22	6.7	Энергетика		
23	6.8	Связь		
24	7.2	Автомобильный транспорт		
25	7.5	Трубопроводный транспорт		

26	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка		
27	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования		

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строки	Условно разрешенный вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	1.8	Скотоводство		
2	1.9	Звероводство		
3	1.10	Птицеводство		
4	1.11	Свиноводство		
5	1.17	Питомники		
6	3.2	Социальное обслуживание	4.9	Служебные гаражи
7	4.7	Гостиничное обслуживание		
8	3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание		
9	4.3	Рынки		
10	5.1	Спорт		
11	12.2	Специальная деятельность		

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ строк и	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установлен для ВРИ	мин .	макс .	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	Для всех ВРИ	-	-	

2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	Для всех ВРИ	-	-	
2.2	Гаража		1	1	Распространяется на индивидуальные гаражи, гаражи, размещенных в гаражных кооперативах, и временные объекты. Не распространяется на многоярусные гаражи, предусмотренные документацией по планировке территории, и многоярусные гаражи, являющиеся отдельно стоящими вспомогательными объектами, в соответствии с проектной документацией.
2.3	Магазина сопутствующей торговли (реализация товаров для эксплуатации, ремонта и обслуживания автомобилей)	4.9 Служебные гаражи	-	1	Для объектов, размещенных в гаражных кооперативах.
3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота	Для всех ВРИ	-	-	
	Магазина сопутствующей торговли (реализация товаров для эксплуатации, ремонта и обслуживания автомобилей)	4.9 Служебные гаражи	-	4	Для объектов, размещенных в гаражных кооперативах.
4.	Максимальный процент застройки				
4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Для всех ВРИ	-	-	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				

5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	Для всех ВРИ	-	-	
6.	Мощность объектов				
6.1	Количество постов автомобильной мойки		-	2	Для объектов, размещенных в гаражных кооперативах.
7.	Ограничения				
7.1	Класс санитарной классификации предприятий		-	IV	В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74
7.2	Проектирование и строительство систем водоснабжения и канализации помещений мойки и санитарно-бытовых помещений выполняется в соответствии с действующими нормами и техническими регламентами.				

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1. Общее правило определения требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;

2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных приемов внешнего освещения (функционального и декоративного).

4.1.2. Архитектурно-градостроительный облик должен соответствовать требованиям, установленным сводами правил, региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай, Правилам

благоустройства территории города Урай.

4.1.3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

15.4 Производственно-коммунальных объектов III - V класса санитарной классификации (П4)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ строки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг		
2	3.10.2	Приюты для животных		
3	5.4	Причалы для маломерных судов	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
			12.0.1	Улично-дорожная сеть
			12.0.2	Благоустройство территории
4	6.3	Легкая промышленность	1.17	Питомники
5	6.4	Пищевая промышленность	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
6	6.6	Строительная промышленность	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
			3.5	Образование и просвещение
			3.6	Культурное развитие
			3.9.3	Проведение научных испытаний
			4.1	Деловое управление
			4.6	Общественное питание
			5.1	Спорт
			6.9	Склад

7	6.7	Энергетика		
8	6.8.	Связь		
9	6.9	Склад	3.1.1 3.4.1 3.10.1	Предоставление коммунальных услуг Амбулаторно-поликлиническое обслуживание Амбулаторное ветеринарное обслуживание
10	7.3	Водный транспорт		
11	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования		

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строки	Условно разрешенный вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	3.3	Бытовое обслуживание		
2	4.3	Рынки		
3	4.4	Магазины		
4	4.6	Общественное питание		
5	5.1	Спорт		

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ строки	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установлен для ВРИ	мин .	макс .	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	Для всех ВРИ	-	-	

2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	Для всех ВРИ	-	-	
2.2	Гаража		1	1	Для индивидуальных гаражей и гаражей, размещенных в гаражных кооперативах. Распространяется и на временные объекты. Не распространяется на многоярусные гаражи, предусмотренные документацией по планировке территории, и многоярусные гаражи, являющиеся отдельно стоящими вспомогательными объектами, в соответствии с проектной документацией.
2.3	Магазина сопутствующей торговли (реализация товаров для эксплуатации, ремонта и обслуживания автомобилей)		-	1	Для объектов, размещенных в гаражных кооперативах.
3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота	Для всех ВРИ	-	-	
3.2	Магазина сопутствующей торговли (реализация товаров для эксплуатации, ремонта и обслуживания автомобилей)		-	4	Для объектов, размещенных в гаражных кооперативах.
4.	Максимальный процент застройки				
4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Для всех ВРИ	-	-	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка	Для всех ВРИ	-	-	

	в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений				
6.	Ограничения				
6.1	Класс санитарной классификации предприятий		-	III - V	В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74
6.2	Проектирование и строительство систем водоснабжения и канализации помещений мойки и санитарно-бытовых помещений выполняется в соответствии с действующими нормами и техническими регламентами.				

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1. Общее правило определения требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;

2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных приемов внешнего освещения (функционального и декоративного).

4.1.2. Архитектурно-градостроительный облик должен соответствовать требованиям, установленным сводами правил, региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай, Правилам благоустройства территории города Урай.

4.1.3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

16. Зона планируемых к развитию территорий (ПРТ)

1. В границы данной территориальной зоны включены земли и земельные участки, на которых размещены гаражи, в том числе в составе гаражных кооперативов.

Генеральным планом города Урай установлено сокращение территорий, занимаемых гаражными кооперативами в целях жилищного строительства.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ строки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг		
2	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования		

3. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне не предусмотрены.

4. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строк и	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установлен для ВРИ	мин.	макс. с.	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	Для всех ВРИ	-	-	
2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	Для всех ВРИ	1	1	
2.3	Гаража		1	1	Для временных объектов, размещенных в гаражных кооперативах.
3.	Высота (м)				

3.1	Предельная высота	Для всех ВРИ	-	4,5	
3.2	Гаража с плоской крышей		-	3,5	Для временных объектов, размещенных в гаражных кооперативах.
3.3	Гаража со скатной крышей		-	4,5	
3.4	Магазина сопутствующей торговли (реализация товаров для эксплуатации, ремонта и обслуживания автомобилей)		-	4	Для временных объектов, размещенных в гаражных кооперативах.
4.	Максимальный процент застройки				
4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Для всех ВРИ	-	-	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений	Для всех ВРИ	-	-	

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1. Общее правило определения требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;

2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных приемов внешнего освещения (функционального и декоративного).

4.1.2. Архитектурно-градостроительный облик должен соответствовать требованиям, установленным сводами правил, региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай, Правилам

благоустройства территории города Урай.

4.1.3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

17. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

Зоны предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, иных объектов согласно градостроительным регламентам, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

17.1 Зона инженерной инфраструктуры (Т1)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ строки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг		
2	6.7	Энергетика		
3	6.8	Связь		
4	7.5	Трубопроводный транспорт		
5	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования		

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строки	Условно разрешенный вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	3.10.2	Приюты для животных		

2	6.2	Тяжелая промышленность	1.17	Питомники
3	6.3	Легкая промышленность	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
4	6.4	Пищевая промышленность	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
5	6.5	Нефтехимическая промышленность	3.5	Образование и просвещение
6	6.6	Строительная промышленность	3.6	Культурное развитие
			3.9.3	Проведение научных испытаний
			4.4	Деловое управление
			4.6	Общественное питание
			4.9	Служебные гаражи
			5.1	Спорт
			6.9	Склад

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ строки	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установлен для ВРИ	мин.	макс.	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	Для всех ВРИ	-	-	
2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	3.10.2 Приюты для животных	-	1	
		Для прочих ВРИ	-	-	

2.2	Гаража		1	1	Распространяется и на временные объекты. Не распространяется на многоярусные гаражи, предусмотренные документацией по планировке территории, и многоярусные гаражи, являющиеся отдельно стоящими вспомогательными объектами, в соответствии с проектной документацией.
3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота	Для всех ВРИ	-	-	
4.	Максимальный процент застройки				
4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Для всех ВРИ	-	-	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	Для всех ВРИ	-	-	
6.	Ограничения				
6.1	Класс санитарной классификации предприятий		-	II	В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1. Общее правило определения требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать

функциональному назначению объекта капитального строительства;

2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных приемов внешнего освещения (функционального и декоративного).

4.1.2. Архитектурно-градостроительный облик должен соответствовать требованиям, установленным сводами правил, региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай, Правилам благоустройства территории города Урай.

4.1.3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

17.2 Зона транспортной инфраструктуры (Т2)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ стр оки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	2.4	Передвижное жилье		
2	2.7.1	Хранение автотранспорта		
3	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг		
4	3.8.1	Государственное управление		
5	4.9	Служебные гаражи	4.4	Магазины
6	4.9.1	Объекты дорожного сервиса		
7	5.4	Причалы для маломерных судов	4.9	Служебные гаражи
8	7.3	Водный транспорт		
9	7.4	Воздушный транспорт		

10	11.3	Гидротехнические сооружения		
11	6.7	Энергетика		
12	6.8	Связь		
13	7.2	Автомобильный транспорт		
14	7.5	Трубопроводный транспорт		
15	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	3.1	Коммунальное обслуживание
			5.1	Спорт

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ стр оки	Условно разрешенный вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	6.2	Тяжелая промышленность	1.17	Питомники
2	6.3	Легкая промышленность	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3	6.4	Пищевая промышленность		
4	6.5	Нефтехимическая промышленность	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
5	6.6	Строительная промышленность	3.5	Образование и просвещение
			3.6	Культурное развитие
			3.9.3	Проведение научных испытаний
			4.4	Деловое управление
			4.6	Общественное питание
			4.9	Служебные гаражи
			5.1	Спорт
			6.9	Склад

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ стро	Вид (классификация)	Показатель (предельный параметр)
--------	------------------------	-------------------------------------

ки	параметра	Параметр установлен для ВРИ	мин.	макс.	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	Для всех ВРИ	-	-	
2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	Для всех ВРИ	-	-	
2.2	Гаража		1	1	Для индивидуальных гаражей и гаражей, размещенных в гаражных кооперативах. Распространяется и на временные объекты. Не распространяется на многоярусные гаражи, предусмотренные документацией по планировке территории, и многоярусные гаражи, являющиеся отдельно стоящими вспомогательными объектами, в соответствии с проектной документацией.
2.3	Магазина сопутствующей торговли (реализация товаров для эксплуатации, ремонта и обслуживания автомобилей)	4.9.1 Объекты дорожного сервиса.	1	1	Для объектов, размещенных в гаражных кооперативах. Распространяется и на временные объекты.
3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота	Для всех ВРИ	-	-	
3.2	Магазина сопутствующей торговли (реализация товаров для эксплуатации, ремонта и обслуживания автомобилей)		-	4	Для объектов, размещенных в гаражных кооперативах. Распространяется и на временные объекты.
4.	Максимальный процент застройки				

4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Для всех ВРИ	-	-	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	Для всех ВРИ	-	-	
6.	Мощность объектов				
6.1	Количество постов автомобильных моек		-	2	Для объектов, размещенных в гаражных кооперативах. Распространяется и на временные объекты.
7.	Ограничения				
7.1	Класс санитарной классификации предприятий		-	II	В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74
7.2	Проектирование и строительство систем водоснабжения и канализации помещений мойки и санитарно-бытовых помещений выполняется согласно действующих норм и технических регламентов				

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1. Общее правило определения требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;

2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных приемов внешнего освещения (функционального и декоративного).

6) Соблюдение сводов правил, региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местных нормативов градостроительного проектирования города Урай, Правил благоустройства территории города Урай.

4.1.2. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

4.2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства.

4.2.1. Возводимые объекты капитального строительства должны принимать во внимание сложившуюся историко-культурную, визуально-ландшафтную особенность окружающей застройки, быть ей сомасштабны и учитывать объемно-планировочные решения объектов на смежных земельных участках (членение фасада, габариты оконных проемов и т.д.).

4.2.2. Композиционные решения и фасадные приемы должны соответствовать функциональному назначению объекта.

4.2.3. Объекты капитального строительства должны размещаться с учетом сложившегося фронта существующей застройки и максимально поддерживать его основным фасадом, стилобатом, архитектурными приемами, элементами благоустройства.

4.2.4. Существующие в сложившейся застройке пешеходные связи подлежат максимальному сохранению.

4.2.5. Необходимо обеспечить пешеходную связь с остановками общественного транспорта и объектами социального обслуживания.

4.2.6. Объект капитального строительства должен быть обеспечен тротуарами с применением в покрытии тротуарной плитки или брусчатки, асфальта с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

4.2.7. Объекты капитального строительства должны быть обеспечены минимально допустимыми показателями обеспеченности объектами благоустройства территории согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай.

4.2.8. Требования, указанные в подпунктах 4.2.1-4.2.7 не относятся к объектам капитального строительства в рамках реконструкции, капитального ремонта.

4.3. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства.

4.3.1. Объекты капитального строительства должны быть запроектированы с максимальным учетом сложившихся и формируемых стилевых характеристик окружающей застройки (существующей и планируемой), должно соблюдаться стилевое единство архитектурно-градостроительного облика здания с окружающими его элементами благоустройства территории, размещению технического и инженерного оборудования.

4.3.2. При проектировании нескольких объемов зданий необходимо выполнять комплексное решение на всю территорию застройки с созданием гармоничного стилевого решения.

4.3.3. Не допускается оклейка стен пленкой и баннерами кроме вывесок и

рекламных конструкций, оформленных в установленном порядке.

4.4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства.

4.4.1. Колористическое решение фасадов объектов капитального строительства необходимо осуществлять с учетом общего цветового решения сложившейся и перспективной застройки.

4.4.2. Для объектов капитального строительства не допускается применение соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1.

4.4.3. Для объектов капитального строительства в рамках нового строительства, реконструкции и капитального ремонта разрешается использовать цветовые решения (требования не распространяются на объекты, цветовые решения которых определены корпоративным стилем):

Таблица 4

Элемент фасада	4.9.1.1, «Заправка транспортных средств»	4.9.1.2. «Обеспечение дорожного отдыха»	4.9.1.3 «Автомобильные мойки»	4.9.1.4. «Ремонт автомобилей»;
кровля	RAL 3005	RAL 3005	RAL 3005	RAL 3005
стены	RAL 7024	RAL 1034	RAL 7044	RAL 7044
цоколь	RAL 7024	RAL 7024	RAL 7024	RAL 7024
акценты	RAL 3001	RAL 3003 RAL 7024	RAL 3003	RAL 3003
рамы окон и витражей, двери, ограждения	RAL 7024 RAL 9003	RAL 7024 RAL 9003	RAL 7024 RAL 9003	RAL 7024 RAL 9003

4.4.4. При формировании цветовых решений объектов капитального строительства необходимо использовать цветовые акценты выявляющие объемно-пластические свойства объектов, способствующие организации пространства, служащие графическим средством указания направления движения.

4.4.5. Профили витражных, оконных и дверных стеклопакетов должны совпадать по цвету или гармонировать друг с другом и с общим цветовым решением объекта.

4.4.6. Все элементы кровли в рамках одного объекта капитального строительства должны выполняться в едином цветовом решении.

4.4.7. При устройстве скатной крыши цветовое решение элементов системы наружного водоотведения должно осуществляться в соответствии архитектурно-стилистическими характеристиками объекта капитального строительства, цветовым решением стен или кровли.

4.5. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства.

4.5.1. Для объектов капитального строительства необходимо применять долговечные, износостойкие, климатически приспособленные материалы.

4.5.2. В отделке фасада объектов капитального строительства следует применять - композитные панели, линейные панели для ВРИ 4.9.1 «Объекты дорожного сервиса»

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

4.6.1. При формировании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства проектом должны быть определены места для размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования (в их числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения).

4.6.2. Элементы систем технического и инженерного оборудования должны:

- размещаться упорядочено, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой композиционной (вертикальной, горизонтальной) системе осей;
- размещаться с использованием стандартных конструкций крепления и с использованием маскирующих ограждений;
- оснащаться кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон цвета соответствующей плоскости фасада;

4.6.3. В случае если окружающая застройка выше проектируемого объекта капитального строительства, необходимо проектировать места размещения элементов инженерного оборудования на кровле здания с учетом их визуального сокрытия и восприятия кровли из окон многоэтажных зданий (декоративное оформление, интеграция в объем здания).

4.7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

4.7.1. При формировании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства проектом должно быть предусмотрено функциональное освещение. Оно включает в себя освещение входных групп, эвакуационных выходов.

4.7.2. Световое оформление входных групп, витрин, средств информационного оформления и наружной рекламы, знаков адресации должно осуществляться в комплексе с оформлением всего фасада объекта капитального строительства.

4.7.3. Необходимо предусматривать комплексное архитектурно-художественное решение подсветки с учетом сложившейся и проектируемой застройки. В случае проектирования комплекса зданий архитектурно-художественную подсветку необходимо выполнять единую на весь комплекс зданий.

4.7.4. Должно быть предусмотрено удобство обслуживания и управления при разных режимах работы осветительных установок.

17.3 Зона перспективного развития инженерной и транспортной инфраструктуры (ТЗ)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ строки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	2.4	Передвижное жилье		
2	2.7.1	Хранение автотранспорта		
3	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг		
4	3.9.3	Проведение научных испытаний		
5	4.9	Служебные гаражи	4.4.	Магазины
6	4.9.1	Объекты дорожного сервиса		
7	6.8	Связь		
8	7.2	Автомобильный транспорт		

9	7.4	Воздушный транспорт	4.9	Служебные гаражи
10	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка		
11	11.3	Гидротехнические сооружения		
12	7.5	Трубопроводный транспорт		
13	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
			5.1	Спорт

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строки	Условно разрешенный вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	6.1	Разведка и добыча полезных ископаемых	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
2	6.1.1	Осуществление геологического изучения недр	4.6	Общественное питание
			2.4	Передвижное жилье
3	6.2	Тяжелая промышленность		
4	6.3	Легкая промышленность	1.17	Питомники
5	6.4	Пищевая промышленность	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
6	6.5	Нефтехимическая промышленность	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
7	6.6	Строительная промышленность	3.5	Образование и просвещение
			3.6	Культурное развитие
			3.9.3	Проведение научных испытаний
			4.4	Деловое управление
			4.6	Общественное питание
			4.9	Служебные гаражи
			5.1	Спорт
			6.9	Склад

8	6.7	Энергетика	4.9	Служебные гаражи
9	6.9	Склад	3.1	Коммунальное обслуживание
			4.9	Служебные гаражи

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ строки	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установлен для ВРИ	мин.	макс.	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	Для всех ВРИ	-	-	
2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	Для всех ВРИ	-	-	
2.2	Гаража		1	1	Распространяется на индивидуальные гаражи, гаражи, размещенные в гаражных кооперативах, и временные объекты. Не распространяется на многоярусные гаражи, предусмотренные документацией по планировке территории, и многоярусные гаражи, являющиеся отдельно стоящими вспомогательными объектами, в соответствии с проектной документацией.
2.3	Магазина сопутствующей торговли (реализация товаров для эксплуатации, ремонта и обслуживания автомобилей)	4.9 Служебные гаражи	1	1	Для объектов, размещенных в гаражных кооперативах. Распространяется и на временные объекты.
3.	Высота (м)				

3.1	Предельная высота	Для всех ВРИ	-	-	
3.2	Гаража со скатной крышей		-	4,5	Распространяется и на временные объекты.
3.3	Магазина сопутствующей торговли (реализация товаров для эксплуатации, ремонта и обслуживания автомобилей)	4.9 Служебные гаражи	-	4	Для объектов, размещенных в гаражных кооперативах. Распространяется и на временные объекты.
4.	Максимальный процент застройки				
4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Для всех ВРИ	-	-	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений	Для всех ВРИ	-	-	
6.	Мощность объектов				
6.1	Количество постов автомобильных моек		-	2	Для объектов, размещенных в гаражных кооперативах. Распространяется и на временные объекты.
7.	Ограничения				
7.1	Класс санитарной классификации предприятий		-	IV	В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74
7.2	Проектирование и строительство систем водоснабжения и канализации помещений мойки и санитарно-бытовых помещений выполняется в соответствии с норм и техническими регламентами.				

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1. Общее правило определения требований к архитектурно градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;

2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных приемов внешнего освещения (функционального и декоративного).

4.1.2. Архитектурно-градостроительный облик должен соответствовать требованиям, установленным сводами правил, региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай, Правилам благоустройства территории города Урай.

4.1.3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

17.4. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (Т4)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ строки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг		
2	4.3	Рынки		

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне не предусмотрены.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строк и	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установлен для ВРИ	мин.	макс.	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	Для всех ВРИ	-	-	
2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	Для всех ВРИ	-	-	
3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота (м)	Для всех ВРИ	-	-	
4.	Максимальный процент застройки				
4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Для всех ВРИ	-	-	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений	Для всех ВРИ	-	-	
6.	Ограничения				
6.1	Размещение объектов капитального строительства для ВРИ 4.3 «Рынки» не допускается.				

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1. Общее правило определения требований к архитектурно градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

- 1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;
- 2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;
- 3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно

требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных приемов внешнего освещения (функционального и декоративного).

4.1.2. Архитектурно-градостроительный облик должен соответствовать требованиям, установленным сводами правил, региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай, Правилам благоустройства территории города Урай.

4.1.3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

18. Рекреационные зоны

Зоны предназначены для размещения территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом, а также иных объектов согласно градостроительным регламентам.

18.1 Зона городских парков, спортивных комплексов и сооружений (P1)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ стр оки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг		
2	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности		
3	3.6.2	Парки культуры и отдыха		
4	4.8.1	Развлекательные мероприятия		
5	5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий		

6	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях		
7	5.1.3	Площадки для занятий спортом		
8	5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом		
9	5.1.5	Водный спорт		
10	5.2	Природно-познавательный туризм		
11	5.4	Причалы для маломерных судов		
12	5.5	Поля для гольфа или конных прогулок		
13	6.8	Связь		
14	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	3.1	Коммунальное обслуживание

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строки	Условно разрешенный вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	2.4	Передвижное жилье		
2	3.6.3	Цирки и зверинцы		
3	4.7	Гостиничное обслуживание		
4	9.2.1	Санаторная деятельность	2.7.1	Хранение автотранспорта

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ строки	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установлен для ВРИ	мин.	макс.	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				

1.1	Площадь земельного участка (га)	Для всех ВРИ	-	-	
2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	Для всех ВРИ	1	3	
2.2	Гаража		1	1	Распространяется и на временные объекты. Не распространяется на многоярусные гаражи, являющиеся отдельно стоящими вспомогательными объектами, в соответствии с проектной документацией.
3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота	Для всех ВРИ	-	-	
3.2	Гаража с плоской крышей		-	3,5	Распространяется и на временные объекты. Не распространяется на многоярусные гаражи, являющиеся отдельно стоящими вспомогательными объектами, в соответствии с проектной документацией.
3.3	Гаража со скатной крышей		-	4,5	
4.	Максимальный процент застройки				
4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Для всех ВРИ	-	60	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений	Для всех ВРИ	-	-	
6.	Озеленение				
6.1	Минимальный процент озеленения от общей площади		40	-	Для земельных участков, на которых расположены стадионы, физкультурно-

	земельного участка.				оздоровительные комплексы, спортивные комплексы, бассейны, крытые катки и иные спортивные объекты городского значения
--	---------------------	--	--	--	---

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1. Общее правило определения требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;

2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных приемов внешнего освещения (функционального и декоративного).

4.1.2. Архитектурно-градостроительный облик должен соответствовать требованиям, установленным сводами правил, региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай, Правилам благоустройства территории города Урай.

4.1.3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

18.2 Зона естественного природного ландшафта (P2)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ строки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	1.17	Питомники		

2	1.19	Сенокошение		
3	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг		
4	3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях		
5	5.1	Спорт		
6	5.2	Природно-познавательный туризм		
7	5.2.1	Туристическое обслуживание		
8	5.4	Причалы для маломерных судов	4.9	Служебные гаражи
9	6.8	Связь		
10	9.1	Охрана природных территорий		
11	10.10	Осуществление рекреационной деятельности в лесах		
12	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	3.1	Коммунальное обслуживание
			5.1	Спорт

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строки	Условно разрешенный вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	2.4	Передвижное жилье		
2	3.2	Социальное обслуживание		
3	9.2.1	Санаторная деятельность	4.9	Служебные гаражи
			5.1	Спорт

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ строк	Вид (классификация)	Показатель (предельный параметр)
---------	---------------------	----------------------------------

и	параметра	Параметр установлен для ВРИ	мин .	макс .	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	1.19 Сенокошение	-	-	Предельные размеры земельных участков принимать в соответствии с Законом Ханты-Мансийского автономного округа от 03.05.2000 № 26-оз «О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре» при предоставлении участков фермерским хозяйствам
		Для прочих ВРИ	-	-	
2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	1.19 Сенокошение	-	-	
		Для прочих ВРИ	1	3	
2.2	Гаража		1	1	Распространяется и на временные объекты. Не распространяется на многоярусные гаражи, являющиеся отдельно стоящими вспомогательными объектами, в соответствии с проектной документацией.
3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота	Для всех ВРИ	-	-	
3.2	Гаража с плоской крышей		-	3,5	Распространяется и на временные объекты. Не распространяется на многоярусные гаражи, являющиеся отдельно стоящими вспомогательными объектами, в соответствии с проектной документацией.
3.3	Гаража со скатной крышей		-	4,5	
4.	Максимальный процент застройки				

4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	1.19 Сенокошение	-	-	
		Для прочих ВРИ	-	60	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	Для всех ВРИ	-	-	
6.	Озеленение				
6.1	Минимальный процент озеленения от общей площади земельного участка.		40	-	Для земельных участков, на которых расположены объекты отдыха и туризма (базы и дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха), открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты, стадионы, физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы, бассейны, крытые катки и иные спортивные объекты городского значения, кемпинги, объекты социального обеспечения (дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты)

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1. Общее правило определения требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;

2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального

строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных приемов внешнего освещения (функционального и декоративного).

4.1.2. Архитектурно-градостроительный облик должен соответствовать требованиям, установленным сводами правил, региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай, Правилам благоустройства территории города Урай.

4.1.3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

18.3 Зона городских лесов (РЗ)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ строки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	1.12	Пчеловодство		
2	1.17	Питомники		
3	9.1	Охрана природных территорий		
4	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
			5.1	Спорт

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строки	Условно разрешенный вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	2.4	Передвижное жилье		

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для

территориальной зоны, приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ строк и	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установлен для ВРИ	мин .	макс .	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	Для всех ВРИ	-	-	
2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	Для всех ВРИ	-	-	
3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота	Для всех ВРИ	-	-	
4.	Максимальный процент застройки				
4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Для всех ВРИ	-	60	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений	Для всех ВРИ	-	-	
6.	Озеленение				
6.1	Минимальный процент озеленения от общей площади земельного участка.	Для всех ВРИ	40	-	

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1. Общее правило определения требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;

2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных приемов внешнего освещения (функционального и декоративного).

4.1.2. Архитектурно-градостроительный облик должен соответствовать требованиям, установленным сводами правил, региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай, Правилам благоустройства территории города Урай.

4.1.3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

19. Зоны сельскохозяйственного использования

Зоны предназначены для размещения и развития объектов сельскохозяйственного назначения, ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества для собственных нужд, личного подсобного хозяйства, а также для размещения сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, земли, занятые многолетними насаждениями), иных объектов согласно градостроительным регламентам.

19.1 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения (СХ1)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ строки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	1.1	Растениеводство	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг Магазины
2	1.8	Скотоводство	4.4	
3	1.9	Звероводство		
4	1.10	Птицеводство		

5	1.11	Свиноводство		
6	1.12	Пчеловодство	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
7	1.13	Рыбоводство	4.4 6.9	Магазины Склад
8	1.17	Питомники	4.4	Магазины
9	1.19	Сенокошение		
10	1.20	Выпас сельскохозяйственных животных		
11	3.1	Коммунальное обслуживание		
12	6.8	Связь		

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строки	Условно разрешенный вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание		
2	3.10.2	Приюты для животных		

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ строки	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установлен для ВРИ	мин .	макс.	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	1.1 Растениеводство 1.8 Скотоводство 1.9 Звероводство 1.10 Птицеводство 1.11 Свиноводство			Предельные размеры земельных участков определяются в соответствии с Законом Ханты-Мансийского

		1.12 Пчеловодство 1.13 Рыбоводство 1.17 Питомники 1.19 Сенокошение 1.20 Выпас сельскохозяйственн ых животных			автономного округа от 03.05.2000 № 26-оз «О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре» при предоставлении участков фермерским хозяйствам
		Для прочих ВРИ	-	-	
2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	Для всех ВРИ	-	-	
2.2	Гаража		1	1	
3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота	Для всех ВРИ	-	-	
	Гаража с плоской крышей		-	3,5	Распространяется и на временные объекты. Не распространяется на многоярусные гаражи, являющиеся отдельно стоящими вспомогательными объектами, в соответствии с проектной документацией.
	Гаража со скатной крышей		-	4,5	
4.	Максимальный процент застройки				
4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Для всех ВРИ	-	-	
5.	Минимальный отступ от границ ЗУ (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений	Для всех ВРИ	-	-	
6.	Ограничения				
6.1	Образование земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями				

	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74.
6.2	Образование земельных участков и организация их использования осуществляются с учетом минимальных зооветеринарных разрывов с существующими животноводческими предприятиями и жилыми зонами, в соответствии с действующими нормативными документами.
6.3	Размещение зданий и сооружений в охранных зонах линий электропередач подлежит согласованию с сетевыми организациями в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1 Общее правило определения требований к архитектурно градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;

2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных приемов внешнего освещения (функционального и декоративного).

4.1.2. Архитектурно-градостроительный облик должен соответствовать требованиям, установленным сводами правил, региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай, Правилам благоустройства территории города Урай.

4.1.3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

19.2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения садоводства для собственных нужд, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения (СХ2)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ строки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	1.1	Растениеводство	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
			4.4	Магазины
			6.9	Склад
2	3.1	Коммунальное обслуживание		
3	6.8	Связь		
4	13.2	Ведение садоводства		
5	1.19	Сенокошение		
6	13.0	Земельные участки общего назначения		

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строки	Условно разрешенный вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	1.8	Скотоводство	3.1.1 4.4	Предоставление коммунальных услуг Магазины
2	1.9	Звероводство		
3	1.10	Птицеводство		
4	1.11	Свиноводство		
5	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
6	4.4	Магазины		
7	13.1	Ведение огородничества		
8	1.13	Рыбоводство		

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ строк и	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установлен для ВРИ	мин.	макс.	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	2.2 Ведение личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 13.1 Ведение огородничества 13.2 Ведение садоводства	0,04	0,15	
		1.1 Растениеводство 1.8 Скотоводство 1.9 Звероводство 1.10 Птицеводство 1.11 Свиноводство 1.13 Рыбоводство 1.19 Сенокошение 13.1 Ведение огородничества 13.2 Ведение садоводства			Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков определяются в соответствии с Законом Ханты-Мансийского автономного округа 03.05.2000 № 26-оз «О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре» при предоставлении участков фермерским хозяйствам, гражданам в соответствии с Федеральным законом «О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда, Героям Труда Российской Федерации и полным кавалерам ордена Трудовой Славы»

					(соответственно).
2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	2.2 Ведение личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	1	3	
		13.2 Ведение садоводства	1	3	
		Для прочих ВРИ	-	-	
2.2	Объекта торговли	4.4 Магазины	1	1	
2.3	Гаража		1	1	Распространяется и на временные объекты
3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота жилого дома, садового дома	2.2 Ведение личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 13.2 Ведение садоводства	-	12	
3.2	Гаража с плоской крышей		-	3,5	Распространяется и на временные объекты
3.3	Гаража со скатной крышей		-	4,5	
3.4	Ограждения	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 13.1 Ведение огородничества, 13.2 Ведение садоводства	-	2	

4.	Максимальный процент застройки				
4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	2.2 Ведение личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 13.2 Ведение садоводства	-	30	
		Для прочих ВРИ	-	-	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений	1.1 Растениеводство 1.8 Скотоводство 1.9 Звероводство 1.10 Птицеводство 1.11 Свиноводство 1.13 Рыбоводство 2.2 Ведение личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 4.4 Магазины 13.2 Ведение садоводства	3	-	До объекта капитального строительства
5.2	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений	Для всех ВРИ	1	-	До хозяйственных построек (временных объектов) По согласованию с органами садоводческого, огороднического некоммерческого объединения, навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда, с учетом нормы отступа от границы смежного участка
6.	Ограничения				

6.1	Образование земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74				
6.2	Образование земельных участков и организация их использования осуществляются с учетом минимальных зооветеринарных разрывов с существующими животноводческими предприятиями и жилыми зонами, в соответствии с действующими нормативными документами.				
6.3	Размещение зданий и сооружений в охранных зонах линий электропередач подлежит согласованию с сетевыми организациями в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».				
6.4	Хранение и отстой автотранспорта	2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 4.4 Магазины 13.1 Ведение огородничества 13.2 Ведение садоводства	-	-	Допускается хранение и отстой транспортных средств только категорий А, В, М и их подкатегорий. Категории транспортных средств устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 10.12.1995 № 196-ФЗ «О безопасности дорожного движения»
6.5	В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, видом разрешенного использования 13.1 «Ведение огородничества» не предусмотрено размещение объектов недвижимости.				

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1. Общее правило определения требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;

2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных приемов внешнего освещения (функционального и декоративного).

4.1.2. Архитектурно-градостроительный облик должен соответствовать требованиям, установленным сводами правил, региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай, Правилам благоустройства территории города Урай.

4.1.3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

20. Зоны специального назначения

Зоны предназначены для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, объектов, используемых для захоронения твердых коммунальных отходов, военных объектов, объектов, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанной зоны и недопустимо в других территориальных зонах, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

20.1 Зона объектов ритуального назначения (СП1)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ строки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	3.1	Коммунальное обслуживание		
2	6.8	Связь		
3	12.1	Ритуальная деятельность	4.9	Служебные гаражи

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне не предусмотрены.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строки	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установлен для ВРИ	мин .	макс.	Текстовое значение

Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	Для всех ВРИ	-	40,0	
2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	Для всех ВРИ	-	-	
3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота	Для всех ВРИ	-	-	
4.	Максимальный процент застройки				
4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Для всех ВРИ	-	-	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений	Для всех ВРИ	-	-	
6.	Ограничения				
6.1	Ограничения, предусмотренные СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74				

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства не устанавливаются.

20.2 Зона полигонов для отходов производства и потребления (СП2)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ строки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	3.1	Коммунальное обслуживание		
2	6.8	Связь		

3	12.2	Специальная деятельность	4.9	Служебные гаражи
---	------	--------------------------	-----	------------------

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне не предусмотрены.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строк и	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установлен для ВРИ	мин .	макс.	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	Для всех ВРИ	-	-	
2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	Для всех ВРИ	-	-	
3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота	Для всех ВРИ	-	-	
4.	Максимальный процент застройки				
4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Для всех ВРИ	-	-	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений	Для всех ВРИ	-	-	

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1 Общее правило определения требований к архитектурно градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

- 1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;
- 2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения

пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных приемов внешнего освещения (функционального и декоративного).

4.1.2. Архитектурно-градостроительный облик должен соответствовать требованиям, установленным сводами правил, региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай, Правилам благоустройства территории города Урай.

4.1.3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

20.3 Зона объектов недропользования (СПЗ)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ строки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	3.1	Коммунальное обслуживание		
2	6.1	Разведка и добыча полезных ископаемых		
3	6.1.1	Осуществление геологического изучения недр		
4	6.8	Связь		
5	7.5	Трубопроводный транспорт		

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне не предусмотрены.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строк и	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установлен для ВРИ	мин .	макс.	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	Для всех ВРИ	-	-	
2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	Для всех ВРИ	-	-	
3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота	Для всех ВРИ	-	-	
4.	Максимальный процент застройки				
4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Для всех ВРИ	-	-	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений	Для всех ВРИ	-	-	
6.	Ограничения				
6.1	Ограничения, предусмотренные СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74				

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1 Общее правило определения требований к архитектурно градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;

2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым

решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных приемов внешнего освещения (функционального и декоративного).

4.1.2. Архитектурно-градостроительный облик должен соответствовать требованиям, установленным сводами правил, региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай, Правилам благоустройства территории города Урай.

4.1.3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

20.4 Зона объектов временного складирования отходов (СП4)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ строки	Основной вид разрешенного использования		Вспомогательный вид разрешенного использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	3.1	Коммунальное обслуживание		
2	6.8	Связь		
3	12.2	Специальная деятельность		

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне не предусмотрены.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строк и	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установле н для ВРИ	мин .	макс .	Текстовое значение
Пространственные параметры					

1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	Для всех ВРИ	-	-	
2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	Для всех ВРИ	-	-	
3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота	Для всех ВРИ	-	-	
4.	Максимальный процент застройки				
4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Для всех ВРИ	-	-	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	Для всех ВРИ	-	-	
6.	Ограничения				
6.1	Нормативный размер санитарно-защитной зоны (м)		-	0	Размещение объектов специального назначения, требующих организации санитарно-защитной зоны, не допускается.

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства не устанавливаются.

21. Зона режимных территорий (ЗРТ)

Зона режимных территорий предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 1.

Таблица 1

№	Основной вид разрешенного	Вспомогательный вид разрешенного
---	---------------------------	----------------------------------

строки	использования		использования	
	Код	Наименование	Код	Наименование
1	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
			12.0.1	Улично-дорожная сеть
			12.0.2	Благоустройство территории

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне не предусмотрены.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, установленные для территориальной зоны, приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ строк и	Вид (классификация) параметра	Показатель (предельный параметр)			
		Параметр установле н для ВРИ	мин .	макс .	Текстовое значение
Пространственные параметры					
1.	Площадь				
1.1	Площадь земельного участка (га)	Для всех ВРИ	-	-	
2.	Этажность (этаж)				
2.1	Предельное количество этажей	Для всех ВРИ	-	-	
3.	Высота (м)				
3.1	Предельная высота	Для всех ВРИ	-	-	
4.	Максимальный процент застройки				
4.1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Для всех ВРИ	-	-	
5.	Минимальный отступ от границ земельного участка (м)				
5.1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений	Для всех ВРИ	-	-	
6.	Ограничения				

6.1	Нормативный размер санитарно-защитной зоны (м)		-	0	Размещение объектов специального назначения, требующих организации санитарно-защитной зоны, не допускается.
-----	--	--	---	---	---

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

4.1. Общее правило определения требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

4.1.1. Объект капитального строительства при формировании архитектурно-градостроительного облика должен содержать следующие характеристики:

1) Внешний вид, функции помещений должны соответствовать функциональному назначению объекта капитального строительства;

2) Обеспеченность связанности территорий, а также комфортного движения пешеходов и транспорта с учетом маломобильных групп населения;

3) Проработка внешнего вида объекта капитального строительства согласно требованиям к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, описанным в утвержденных требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства;

4) Описание конструктивных решений, мест размещения на фасаде, кровле технического и инженерного оборудования;

5) Отображение текстовое и (или) графическое принимаемых архитектурных приемов внешнего освещения (функционального и декоративного).

4.1.2. Архитектурно-градостроительный облик должен соответствовать требованиям, установленным сводами правил, региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местным нормативам градостроительного проектирования города Урай, Правилам благоустройства территории города Урай.

4.1.3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется уполномоченным органом в сфере градостроительства в порядке, установленном 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».

22. Территории, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами, территории общего пользования

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон.

Согласно части 4 статьи 36 ГрК РФ градостроительные регламенты не устанавливаются в границах территорий общего пользования.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

ГЛАВА 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ)

23. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ

1. Границы зон с особыми условиями использования могут не совпадать с границами территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования и пересекать границы земельных участков.

2. Границы зон с особыми условиями использования территории и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются и изменяются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, и по мере установления и изменения отображаются в составе настоящих Правил.

3. На карте градостроительного зонирования отображаются:

1) границы зон с особыми условиями использования, установленные в соответствии с нормами и правилами, предусмотренными законодательством Российской Федерации;

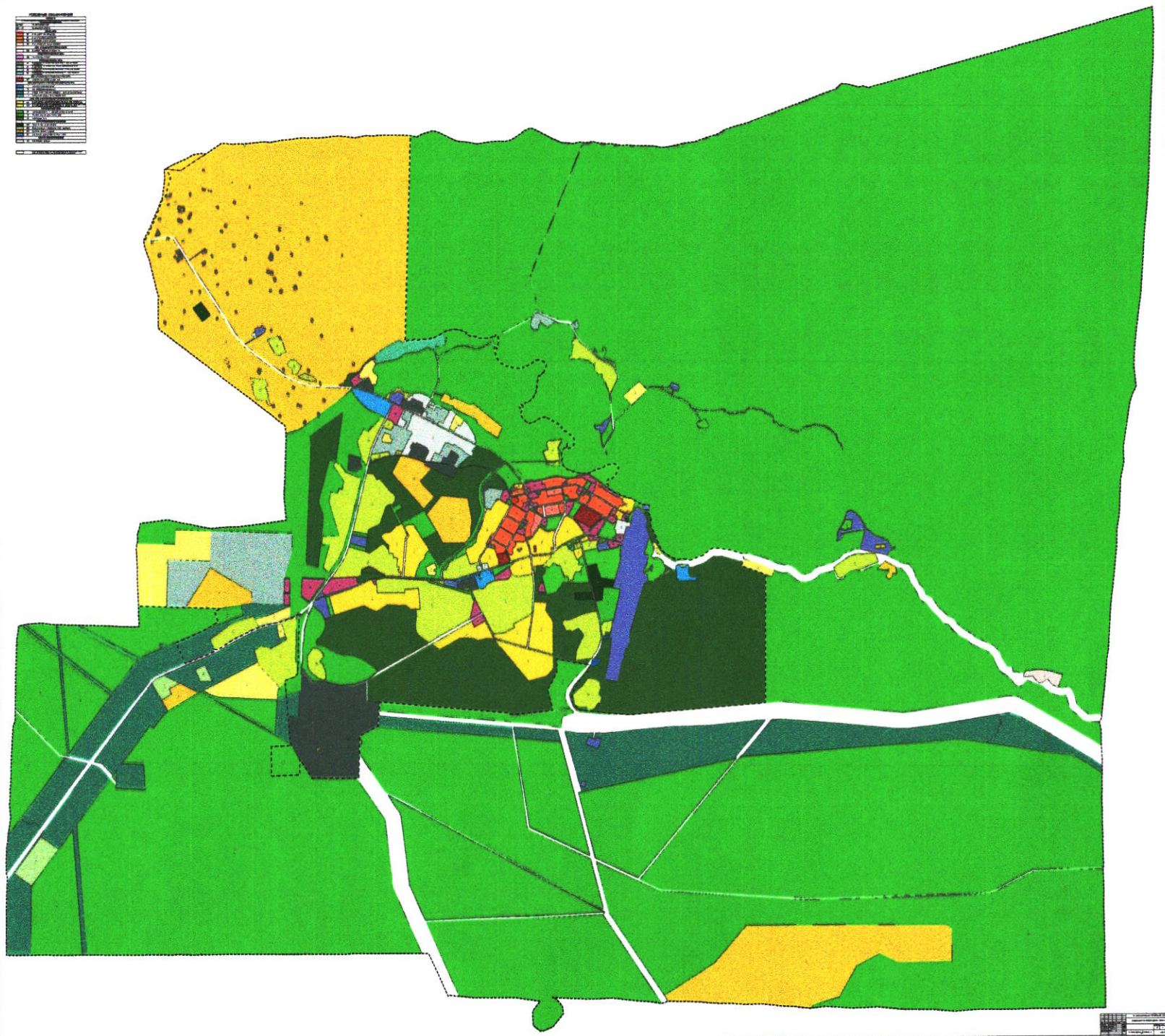
2) зоны, определяемые в соответствии нормами и правилами, установленными законодательством Российской Федерации, от объектов с нормируемыми показателями, оказывающих значительное влияние на качество среды обитания.

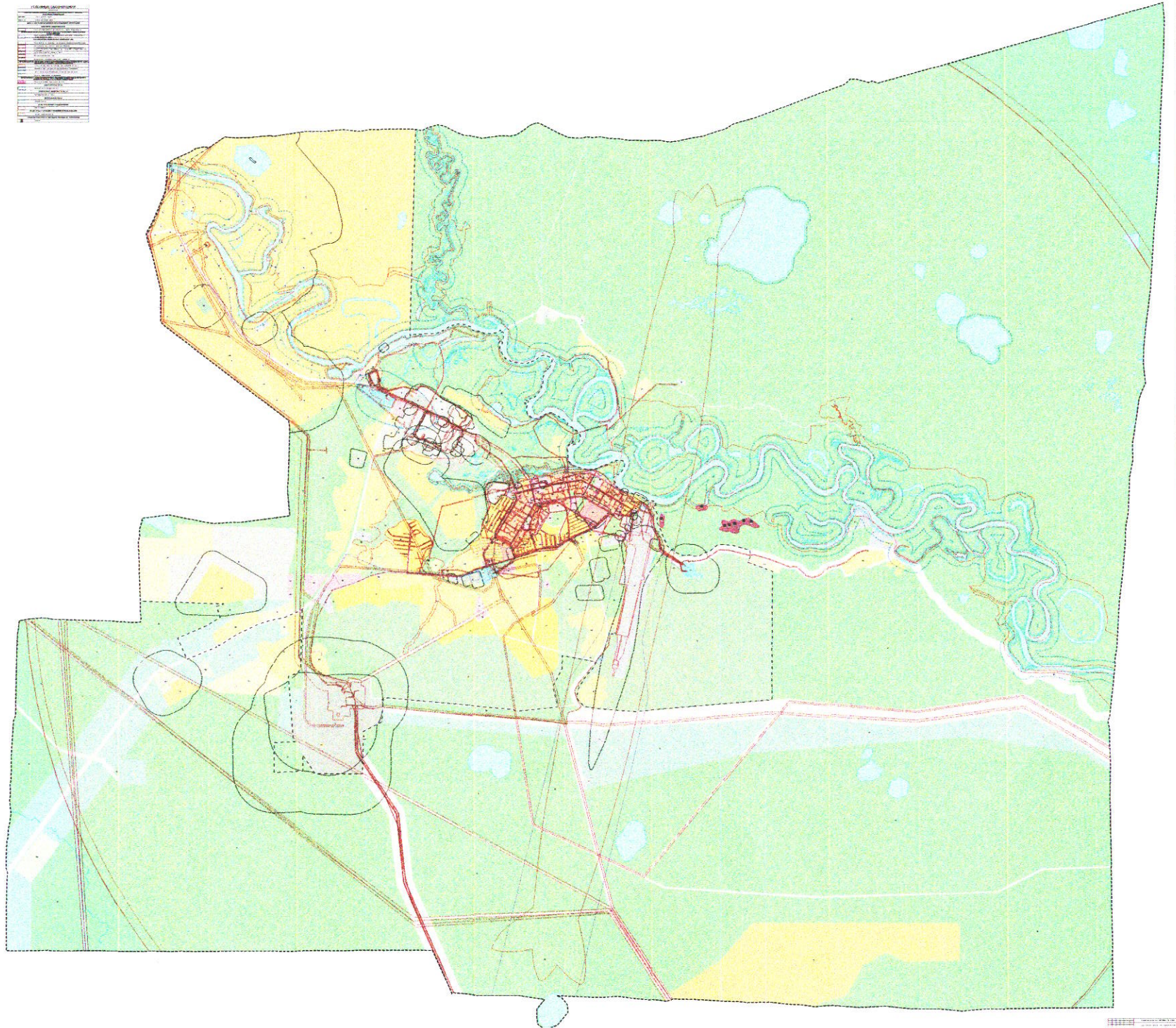
4. Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории осуществляются:

1) с соблюдением запретов и ограничений, установленных правовыми актами Российской Федерации, в том числе нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

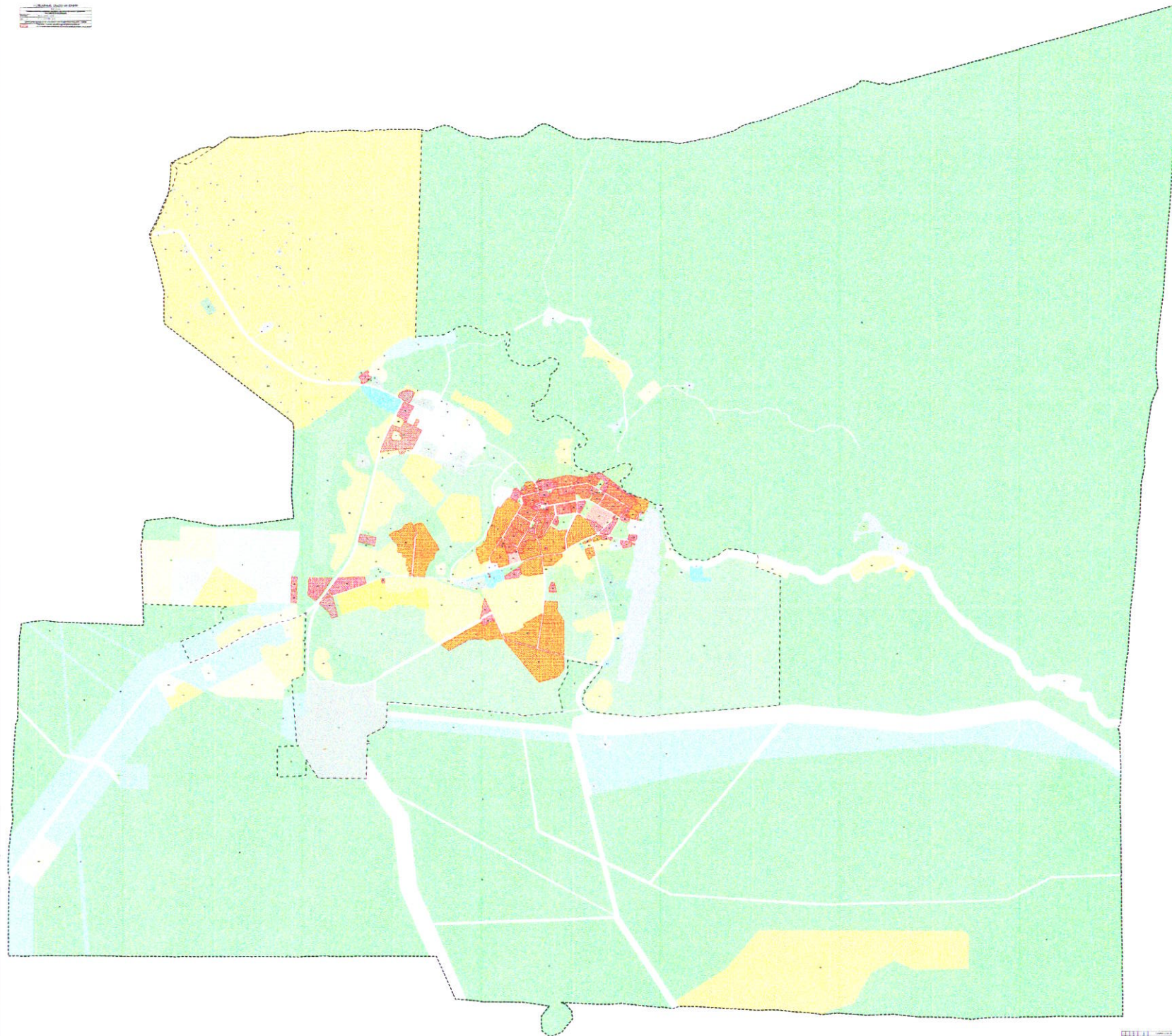
2) с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий.

5. Земельные участки и (или) объекты капитального строительства, характеристики которых не соответствуют ограничениям, установленным законодательством Российской Федерации применительно к зонам с особыми условиями использования территорий, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.



[illegible]

Символы, принятые в плане
Городской район
Городской район
Городской район
Городской район



13.07.2026 ~ 1401