



**РЕШЕНИЕ**

от 3 декабря 2025 года

**КАРАР**

№ 3/8

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Набережные Челны Республики Татарстан, утвержденные Решением Городского Совета от 01.07.2024 № 34/9

В целях развития инвестиционной деятельности и совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории города Набережные Челны, в соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 9 Устава муниципального образования город Набережные Челны

Городской Совет

**РЕШИЛ:**

1. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Набережные Челны Республики Татарстан, утверждённые Решением Городского Совета от 01.07.2024 № 34/9 (в редакции Решений Городского Совета от 30.10.2024 № 37/7, от 27.03.2025 № 43/7), следующие изменения:

1) пункт 44 статьи 14 изложить в новой редакции:

«44. Карты градостроительного зонирования:

1) Карта градостроительного зонирования. Территориальные зоны. Территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории;

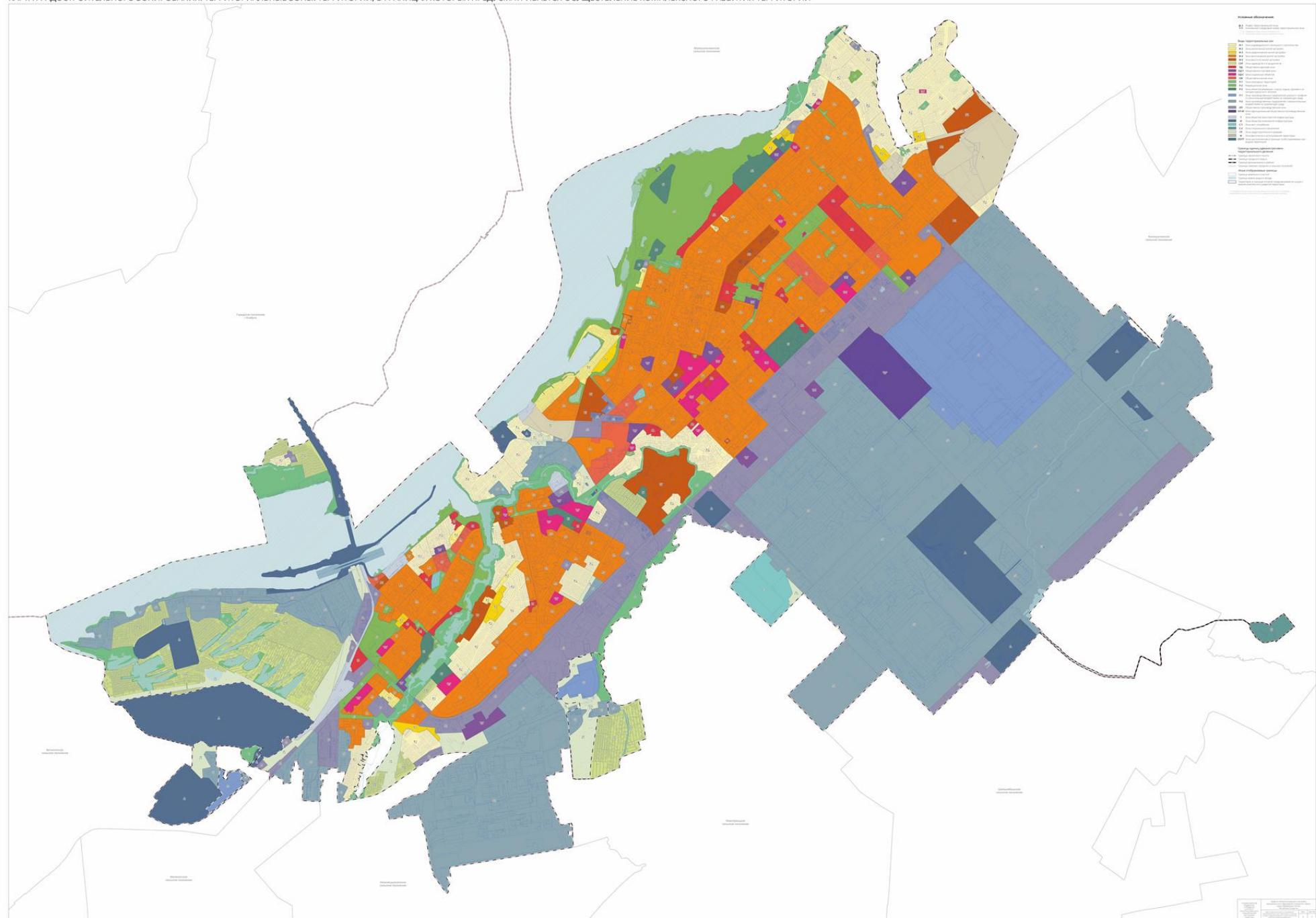
2) Карта градостроительного зонирования. Территории, в границах которых устанавливаются требования к архитектурно - градостроительному облику объектов капитального строительства»

3) Приложения к карте градостроительного зонирования: Карта границ зон с особыми условиями использования территорий. Карта границ территорий объектов культурного наследия. Карта границ особо охраняемых природных территорий

## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ» РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

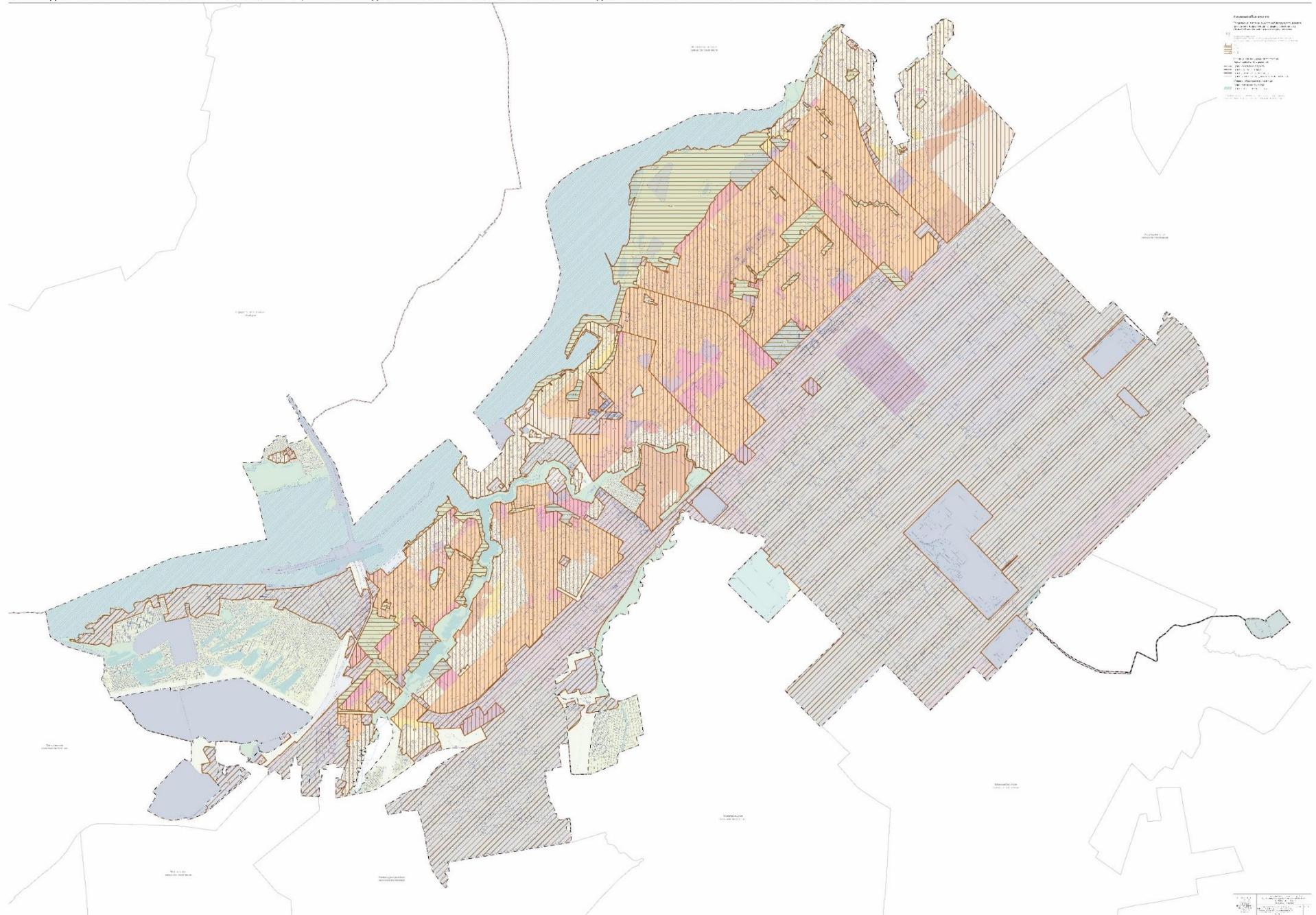
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ. ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ



## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ» РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ, ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЮТСЯ ТРЕБОВАНИЯ К АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ОБЛИКУ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ» РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН  
КАРТА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. КАРТА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ. КАРТА ГРАНИЦ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ



2) в пункте 46 статьи 15 таблицу дополнить пунктом 24 следующего содержания:

№№ п/п	Индекс зоны	Наименование	Описание
24	<b>ООПТ</b>	Зона особо охраняемых природных территорий	Земли особо охраняемых природных территорий Памятник природы регионального значения «Боровецкие ключи», полностью расположенный на территории населенного пункта, в отношении которого градостроительный регламент не устанавливается. Использование земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий (за исключением территорий населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий), определяется положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях.

3) статью 16 изложить в новой редакции:

«Статья 16. Перечень территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории и территории, в границах которых устанавливаются требования к архитектурно - градостроительному облику объектов капитального строительства

49. Территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории и территории, в границах которых устанавливаются требования к архитектурно - градостроительному облику объектов капитального строительства:

1) на карте «Карта градостроительного зонирования. Территориальные зоны. Территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории» в составе Правил устанавливаются следующие территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории:

№№ п/п	Уникальный порядковый номер территории
1	1

2) на карте «Карта градостроительного зонирования. Территории, в границах которых устанавливаются требования к архитектурно – градостроительному облику объектов капитального строительства» в составе Правил предусматриваются следующие территории, в границах которых устанавливаются требования к архитектурно - градостроительному облику объектов капитального строительства:

Тип территории (№)
--------------------

1
2
3

4) в пункте 57 статьи 18 в таблице «Предельные размеры земельных участков (з.у.) и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОКС)» для вида разрешенного использования «4.4 –магазины» изложить в следующей редакции:

Виды разрешенного использования		Предельные размеры земельных участков (з.у.) и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОКС)					
Код	Наименование	Площадь з.у. (кв.м)	Ширина передней границы з.у (м)	Процент застройки в границах з.у (%)	Количество этажей (эт.)	Высота зданий, строений, сооружений (м)	Отступы ОКС от передней/иных границ з.у. (м)
		мин./макс	мин.	макс.	макс.	макс.	мин.
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ							
4.4	Магазины	1000/2500	н.у	н.у	2	7	3/3

5) статью 18 дополнить пунктом 81.1 следующего содержания:

«81.1 Зона особо охраняемых природных территорий (ООПТ)

Территориальная зона, установленная в границах особо охраняемой природной территории, в отношении которой не устанавливается градостроительный регламент, в соответствии с пунктом 48 Методических требований по подготовке проектов правил землепользования и застройки в Республике Татарстан, утвержденных Приказом Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан от 18.04.2024 № 91/о.

Виды разрешенного использования		Предельные размеры земельных участков (з.у.) и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОКС)					
Код	Наименование	Площадь з.у.(кв.м)	Процент застройки в	Количество этажей	Высота зданий,	Отступы от передней/	

Виды разрешенного использования		Предельные размеры земельных участков (з.у.) и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОКС)				
		границах з.у (%)	(эт.)	строений, сооружений (м)	иных границ з.у. (м)	
		мин./макс	макс.	макс.	мин.	
<b>ОСНОВНЫЕ</b>						
-	-	-	-	-	-	-
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ</b>						
-	-	-	-	-	-	-
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ</b>						
-	-	-	-	-	-	-

Примечание: использование земель определяется постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 29.03.2019. № 237 «Об утверждении положений о памятниках природы регионального значения Республики Татарстан»;»;

6) дополнить Главой 12 следующего содержания:

«Глава 12 Требования к архитектурно - градостроительному облику объектов капитального строительства

Статья 21. Согласование архитектурно - градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется для следующих видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
2.1	Для индивидуального жилищного строительства
2.4	Передвижное жилье
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание
3.4.3	Медицинские организации особого назначения
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
3.9.3	Проведение научных испытаний
3.10.2	Приюты для животных
4.9.2	Стоянка транспортных средств
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий

5.1.3	Площадки для занятий спортом
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом
5.4	Причалы для маломерных судов
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок
6.1	Разведка и добыча полезных ископаемых
6.1.1	Осуществление геологического изучения недр
6.7	Энергетика
6.8	Связь
7.1.1	Железнодорожные пути
7.2.1	Размещение автомобильных дорог
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования
7.5	Трубопроводный транспорт
8.0	Обеспечение обороны и безопасности
8.1	Обеспечение вооруженных сил
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
8.4	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы
9.1	Охрана природных территорий
9.1.1	Сохранение и репродукция редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных
9.2	Курортная деятельность
9.3	Историко-культурная деятельность
11.0	Водные объекты
11.1	Общее пользование водными объектами
11.2	Специальное пользование водными объектами
11.3	Гидротехнические сооружения
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
12.1	Ритуальная деятельность
12.2	Специальная деятельность
12.3	Запас
13.0	Земельные участки общего назначения
13.1	Ведение огородничества
13.2	Ведение садоводства

83. Территория № 1, в границах которой устанавливаются требования к архитектурно - градостроительному облику объектов капитального строительства

<b>1. Требования к объемно - пространственным характеристикам объектов капитального строительства</b>		
	Минимальный	Максимальный

1.1 Высота первого этажа коммерческих помещений многоквартирных жилых домов (за исключением многоквартирных домов, в которых отсутствуют встроенные, встроенно - пристроенные нежилые помещения) (м)	3,5	6,5
1.2 Уровень отметки пола первого этажа (м)	0	0,45
1.3 Разрешенные конфигурации кровли	<ul style="list-style-type: none"> <li>- односкатная;</li> <li>- двухскатная;</li> <li>- вальмовая;</li> <li>- многощипцовая;</li> <li>- шатровая;</li> <li>- плоская.</li> </ul>	
<b>2. Требования к архитектурно - стилистическим характеристикам объектов капитального строительства</b>		
	Минимальный	Максимальный
2.1 Процент светопрозрачных конструкций для фасадных решений первого этажа коммерческих помещений многоквартирных жилых домов (за исключением многоквартирных домов, в которых отсутствуют встроенные, встроенно - пристроенные, пристроенные нежилые помещения) (%)	50	80
2.2 Высота оконных проемов первого этажа коммерческих помещений многоквартирных жилых домов (за исключением многоквартирных домов, в которых отсутствуют встроенные, встроенно - пристроенные, пристроенные нежилые помещения) (м)	2,0	н.у.
2.3 Элементы декоративного прикладного искусства на фасадах объектов капитального строительства <sup>1</sup>	Мозаика, панно, мурал, барельеф, горельеф, контррельеф, витраж	
<b>3. Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства</b>		
3.1 Перечень разрешенных отделочных материалов по элементам объекта капитального строительства	<p>А) Кровля, элементы кровли, а также козырьков и навесов: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля, засыпка с фиксацией, песчано-цементная черепица, керамическая черепица, озелененная кровля, светопрозрачные конструкции;</p> <p>Б) Цоколь: натуральный камень, облицовочный полнотелый кирпич (кинкерный,</p>	

	<p>керамический, гиперпрессованный), панели из бетонных композитов<sup>2</sup>, бетон;</p> <p><b>В) Наружные ограждающие конструкции:</b> облицовочный полнотелый кирпич (кирпичный, керамический, гиперпрессованный), облицовочные навесные конструкции<sup>1</sup> (металлокассеты (в том числе профилированные), HPL-панель, кирпичная плитка, натуральный камень, фиброцементные плиты, композит), архитектурный бетон (фибробетон), стекалит, дерево и имитирующие дерево материалы, стеклофибробетон;</p> <p><b>Г) Заполнение оконных и дверных проемов<sup>3</sup>:</b> светопрозрачные конструкции с применением стеклопакета;</p> <p><b>Д) Нижняя часть лоджий/балконов при сплошном остеклении:</b> стекалит, стекло, декоративная решетка, перфорированный металл, материал основной поверхности фасада;</p>	
	Минимальный	Максимальный
3.2 Процент светопропускаемости в светопрозрачных материалах (%)	50	н.у.
3.3 Процент площади оштукатуренных поверхностей, в случае использования технологии оштукатуривания (%)	н.у.	50% от общей площади поверхности фасада
<b>4. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства</b>		
	Минимальный	Максимальный
4.1 Высота размещения технического и инженерного оборудования от уровня земли (м)	2,5	н.у.
4.2 Выступ технического и инженерного оборудования от плоскости фасада (м)	н.у.	0,5
4.3 Виды размещения технического и инженерного оборудования на фасаде	<ul style="list-style-type: none"> <li>- скрытый монтаж;</li> <li>- при помощи маскирующих ограждений (перфорированные металлические листы, жалюзи, корзины);</li> <li>- на крыше;</li> <li>- скрытый и внутренний водосток для отвода дождевых и талых вод;</li> <li>- организованный водосток конденсата кондиционеров.</li> </ul>	
<b>5. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства<sup>4</sup></b>		
	Минимальный	Максимальный
5.1 Цветовая температура (Кельвин)	3400	7000
5.2 Части объектов капитального	Фасады объектов капитального	

<p>строительства, подлежащие обязательной архитектурной подсветке</p> <p><b>5.3 Виды архитектурной подсветки</b></p>	<p>строительства, ориентированные на территории общего пользования</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Заливающее освещение</i> (за исключением использования для подсветки объектов капитального строительства жилого назначения): заливающее освещение с опор, заливающее освещение точечными светильниками, линейные светильники;</li> <li>- <i>Локальное</i> (акцентирующее) освещение: накладные светильники (прожекторы или линейные), грунтовые светильники, накладные светильники для проемов;</li> <li>- <i>Световая графика</i>: линейная подсветка отраженным светом;</li> <li>- <i>Сияющий фасад</i>: светильники с узкой оптикой, интерьерный свет;</li> <li>- <i>Подсветка входной группы</i>: потолочные светильники (встроенные или накладные), настенные светильники (бра), комбинация потолочных и настенных светильников.</li> </ul>
<p><b>5.4 Обязательное оснащение светильников, установленных на первом и втором этажах объекта капитального строительства, а также встроенных в грунт</b></p>	<p>Защитные аксессуары (антислепящие козырьки, сотовая решетка)</p>
<p><b>5.5 Уровень освещенности (вертикальной и на площадках перед входом)</b></p>	<p>Определяется в соответствии с СП 52.13330.2016. Свод правил. Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*</p>
<p><b>5.6 Праздничное освещение (для объектов капитального строительства общественно - делового назначения) (в дополнение к обязательному виду подсветки)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- динамические сценарии освещения, световые переливы которых должны осуществлять переход от 10% до 100% мощности не менее, чем за 3 минуты;</li> <li>- гирлянды;</li> <li>- праздничные иллюминации;</li> <li>- световые проекции (статичные и динамичные проекции).</li> </ul>
<p><b>5.7 Цветное освещение</b></p>	<p>Допустимо с применением сложных оттенков (не открытых каналов R,G,B) с разбавлением белым цветом</p>

<sup>1</sup> В случае отсутствия элементов декоративного прикладного искусства на фасадах объектов капитального строительства требования считаются неустановленными.

<sup>2</sup> Предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов. При отделке фасадов крепление плит, плитных материалов, панелей должно осуществляться методом скрытого монтажа.

<sup>3</sup> Для отделки оконных и дверных откосов допускается использование материалов основной поверхности фасада.

<sup>4</sup> В случае отсутствия архитектурной подсветки объекта капитального строительства требования считаются неустановленными.

84. Территория № 2, в границах которой устанавливаются требования к архитектурно - градостроительному облику объектов капитального строительства

<b>1. Требования к объемно - пространственным характеристикам объектов капитального строительства:</b>		
	Минимальный	Максимальный
1.1 Уровень отметки пола первого этажа (м)	0	0,45
1.2 Разрешенные конфигурации крыши	- односкатная; - двухскатная; - плоская.	
<b>2. Требования к архитектурно - стилистическим характеристикам объектов капитального строительства</b>		
	Минимальный	Максимальный
2.1 Процент светопрозрачных конструкций (%) <sup>1</sup>	80	н.у.
2.2 Высота оконных проемов (м) <sup>1</sup>	2,0	н.у.
2.3 Элементы декоративного прикладного искусства фасадов объектов капитального строительства <sup>2</sup>	Мозаика, панно, мурал, барельеф, горельеф, контррельеф, витраж	
<b>3. Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства</b>		
3.1 Перечень разрешенных отделочных материалов по элементам объекта капитального строительства	<p>А) Кровля, элементы кровли, а также козырьков и навесов: фальцевая кровля, наливная кровля, засыпка с фиксацией, озелененная кровля, светопрозрачные конструкции;</p> <p>Б) Цоколь: натуральный камень, облицовочный полнотелый кирпич (кирпичный, керамический, гиперпрессованный), панели из бетонных композитов, бетон;</p> <p>В) Наружные ограждающие конструкции: облицовочный полнотелый кирпич (кирпичный, керамический, гиперпрессованный), облицовочные навесные конструкции<sup>3</sup> (натуальный камень), архитектурный бетон (фибробетон), стекалит, дерево и имитирующие дерево материалы, стеклофибробетон;</p> <p>Г) Заполнение оконных и дверных проемов<sup>4</sup>: светопрозрачные конструкции со стеклопакетом;</p>	
<b>4. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства</b>		
	Минимальный	Максимальный
4.1 Высота размещения технического и инженерного оборудования от уровня земли (м)	2,5	н.у.

4.2 Виды размещения технического и инженерного оборудования на фасаде	<ul style="list-style-type: none"> <li>- скрытый монтаж;</li> <li>- при помощи маскирующих ограждений (перфорированные металлические листы, жалюзи, корзины);</li> <li>- на крыше;</li> <li>- скрытый и внутренний водосток для отвода дождевых и талых вод;</li> <li>- организованный водосток конденсата кондиционеров.</li> </ul>	
<b>5. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства<sup>5</sup></b>		
	Минимальный	Максимальный
5.1 Цветовая температура (Кельвин)	3400	7000
5.2 Оснащение светильников, установленных на первом и втором этаже объекта капитального строительства, а также встроенных в грунт	Защитные аксессуары (антислепящие козырьки, сотовая решетка)	
5.3 Уровень освещенности (вертикальной и на площадках перед входом)	Определяется в соответствии с СП 52.13330.2016. Свод правил. Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*.	
5.4 Сценарии освещения	Уменьшение светового потока после двадцати трех часов (освещенность снижается до минимальных значений норм освещенности, согласно пункту 5.3)	
5.5 Направление светового отверстия	<ul style="list-style-type: none"> <li>- на фасад;</li> <li>- вдоль фасада;</li> <li>- вниз.</li> </ul>	
5.6 Цветное освещение	Допустимо с применением сложных оттенков (не открытых каналов R,G,B) с разбавлением белым цветом	

<sup>1</sup> Не устанавливается для вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства «санаторная деятельность» (код 9.2.1).

<sup>2</sup> В случае отсутствия элементов декоративного прикладного искусства на фасадах объектов капитального строительства требования считаются неустановленными.

<sup>3</sup> Предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов. При отделке фасадов крепление плит, плитных материалов, панелей должно осуществляться методом скрытого монтажа.

<sup>4</sup> Для отделки оконных и дверных откосов допускается использование материалов основной поверхности фасада.

<sup>5</sup> В случае отсутствия архитектурной подсветки объекта капитального строительства требования считаются неустановленными.

85. Территория № 3, в границах которой устанавливаются требования к архитектурно - градостроительному облику объектов капитального строительства

<b>1. Требования к архитектурно - стилистическим характеристикам объектов капитального строительства</b>	
1.1 Элементы декоративного прикладного искусства фасадов объектов капитального строительства <sup>1</sup>	Мозаика, панно, мурал.
<b>2. Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства</b>	
2.1 Перечень разрешенных отделочных материалов фасадов объектов капитального строительного, обращенных к территориям общего пользования или просматриваемых с территорий общего пользования	Натуральный камень, штукатурка, облицовочный кирпич, облицовочные фасадные плиты <sup>2</sup> (металлокассеты, в том числе профилированные, НПЛ-панель, композит), стекло, дерево и имитирующие дерево материалы, металл (в том числе перфорированный), архитектурный бетон (фибробетон).

<sup>1</sup> В случае отсутствия элементов декоративного прикладного искусства на фасадах объектов капитального строительства требования считаются неустановленными.

<sup>2</sup> Предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетом архитектурных решений и габаритов дверных и оконных проемов. При отделке фасадов крепление плит, плитных материалов, панелей должно осуществляться методом скрытого монтажа.».

2. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на постоянную комиссию Городского Совета по градостроительству, вопросам развития городской инфраструктуры и жилищно-коммунального хозяйства, Руководителя Исполнительного комитета Салахова Ф.Ш.

Мэр города

Н.Г. Магдеев

