



АДМИНИСТРАЦИЯ
ТОКМАКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«28» 11 2025 г.

№ 457

О СТАНДАРТЕ ВНЕШНЕГО ОФОРМЛЕНИЯ И БЛАГОУСТРОЙСТВА ЗДАНИЙ И
СООРУЖЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ ТОКМАКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОКРУГА

В соответствии Федеральными законами Российской Федерации от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Токмакского муниципального округа, в целях поддержания единого архитектурно-градостроительного облика зданий и сооружений Токмакского муниципального округа, руководствуясь Протоколом рабочего совещания Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Запорожской области (письмо от 01.11.2025 № 4566/12/2025/исх) администрация Токмакского муниципального округа

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять за основу прилагаемый Стандарт внешнего оформления и благоустройства зданий и сооружений на территории Токмакского муниципального округа (Приложение).
2. Вынести проект Стандарта внешнего оформления и благоустройства зданий и сооружений на территории Токмакского муниципального округа на общественное обсуждение, путем размещения его на официальном сайте администрации Токмакского муниципального округа.
3. Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на заместителя Главы администрации Дзюбу Дмитрия Александровича.
4. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава



А.А. Калмыков

Приложение
УТВЕРЖДЕН
Постановлением администрации
Токмакского муниципального округа
«28» _____ 2025 г.

Стандарт внешнего оформления и благоустройства зданий и сооружений на территории Токмакского муниципального округа

1. Общие положения

1.1 Стандарт внешнего оформления и благоустройства зданий и сооружений на территории Токмакского муниципального округа (далее – Стандарт) - методические рекомендации, устанавливающие комплекс требований к согласованию архитектурно-градостроительного облика зданий и сооружений, в том числе требования по содержанию, ремонту и оформлению фасадов зданий и сооружений в целях обеспечения привлекательности архитектурно-градостроительного облика территорий поселений Токмакского муниципального округа.

1.2 Стандарт применим для многоквартирных жилых домов объектов общественного использования, имеющих важное архитектурно-градостроительное значение в формировании и обеспечении привлекательного визуального облика застроенной территории (объекты здравоохранения, образования, культурного развития, общественного управления, объекты капитального строительства предпринимательской деятельности).

2. Общие требования и рекомендации по улучшению внешнего восприятия архитектурного облика зданий и сооружений

2.1 Требования, предъявляемые к внешнему архитектурному облику здания и сооружения определяются:

- первоначальным архитектурным решением фасадов здания или сооружения;
- техническим состоянием его несущих и ограждающих конструкций;
- состоянием элементов внешнего оформления фасадов здания или сооружения (плоскости стен, цоколя, торцов, балконов, окон, водосточных труб, декоративных элементов, кондиционеров);
- состоянием оформления входных групп зданий и сооружений (лестниц, пандусов, козырьков, дверей, ограждений);
- соответствия требованиям архитектурно-градостроительного облика сложившейся застройки.

2.2 Информация о внешнем архитектурном облике вновь строящихся или подлежащих реконструкции зданий или сооружений, а также существующих зданий подлежащих ремонту, должна содержаться в эскизном проекте колористического оформления фасадов зданий и сооружений (далее - Эскизный колористический проект фасадов).

2.3 Эскизный колористический проект фасадов для зданий и сооружений, подлежащих ремонту, разрабатывается в случае изменения цветового решения фасадов зданий либо их отдельных конструктивных элементов, установки дополнительного оборудования, размещения информационных конструкций.

2.4 Обязанность по разработке эскизного колористического проекта фасадов здания или сооружения возлагается на правообладателей земельного участка, здания или сооружения, застройщика объекта, а также лиц, ответственных за эксплуатацию таких зданий или сооружений.

2.5. Положение о порядке согласования внешнего архитектурного облика вновь строящегося, подлежащего реконструкции или ремонту здания и сооружения, информация о котором содержится в эскизном колористическом проекте и форма эскизного колористического проекта фасадов, утверждается нормативно-правовым актом органов местного самоуправления Токмакского муниципального округа.

3. Требования к техническому состоянию внешнего оформления зданий и сооружений

Собственники зданий и сооружений и (или) иные лица, на которых возложены соответствующие обязанности, обязаны соблюдать требования по содержанию фасадов, установленные правилами и нормами технической эксплуатации зданий и сооружений, правилами благоустройства Токмакского муниципального округа, настоящим Стандартом и иными муниципальными правовыми актами.

3.1. Требования к отдельным деталям и элементам фасадов зданий при эксплуатации

При эксплуатации здания и сооружения не допускается без согласования эскизного колористического проекта проведение следующих мероприятий:

3.1.1. снятие, замена или устройство новых архитектурных деталей, устройство новых или заделка существующих проёмов, изменение формы окон, переоборудование или устройство новых балконов и лоджий, эркеров, застройка пространства между балконами;

3.1.2. отделка и окраска фасада и его элементов материалами, отличающимися по цвету от установленного для данного здания архитектурного решения фасадов;

3.1.3. использование профнастила, сайдинга, металлопрофилей, металлических листов и других подобных материалов для облицовки фасадов зданий для зданий и сооружений, выходящих фасадами на территории общего пользования (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

3.1.4. окраска фасадов до восстановления разрушенных или повреждённых архитектурных деталей;

3.1.5. окраска фасадов, архитектурных деталей и цоколей, выполненных из натурального камня, каменной терразитовой штукатурки, а также облицованных плиткой;

3.1.6. частичная окраска фасадов (исключение составляет полная окраска первых этажей зданий);

3.1.7. произвольное изменение цветового решения, рисунка и толщины переплётов и других элементов устройства и оборудования фасадов, в том числе окон и витрин, дверей, балконов и лоджий, не соответствующее общему архитектурному решению фасада.

3.1.8. оборудование существующих козырьков и навесов дополнительными элементами и устройствами фасадов зданий и сооружений, нарушающими декоративное решение и их внешний вид;

3.1.9. крепление к стенам зданий, сооружений средств информационного оформления и наружной рекламы с нарушением установленных требований;

3.1.10. использование элементов фасадов, крыш, стен зданий и сооружений (дымоходы, вентиляция, антенны систем коллективного приема телевидения и радио, стойки сетей проводного радиовещания, фронтоны, козырьки, двери, окна, парапеты, противопожарные лестницы, элементы заземления и т.п.) в качестве крепления подвесных линий связи и воздушно-кабельных переходов;

3.1.11. размещение запасов любого вида кабеля вне распределительных шкафов;

3.1.12. повреждение (загрязнение) поверхности стен фасадов зданий и сооружений: подтёки, шелушение окраски, наличие трещин, отслоившейся штукатурки, облицовки, повреждение кирпичной кладки, отслоение защитного слоя железобетонных конструкций и т.п.;

3.1.13. нарушение герметизации межпанельных стыков;

3.1.14. повреждение (отслоение, загрязнение) штукатурки, облицовки, окрасочного слоя цокольной части фасадов, зданий или сооружений, в том числе неисправность конструкции оконных, входных примыканий;

3.1.15. повреждение (загрязнение) выступающих элементов фасадов зданий и сооружений: балконов, лоджий, эркеров, тамбуров, карнизов, козырьков и т.п.;

3.1.16. размещение наружных блоков кондиционеров и антенн на архитектурных деталях, элементах декора, поверхностях с архитектурной отделкой, а также крепление, ведущее к повреждению поверхностей;

3.1.17. закрытие существующих декоративных, архитектурных и художественных элементов фасада элементами входной группы, новой отделкой и наружной рекламой;

3.1.18. прокладка сетей инженерно-технического обеспечения открытым способом по фасаду здания.

3.2. Требования к отдельным деталям и элементам внешнего оформления фасадов зданий и сооружений при выполнении ремонтных работ

При выполнении ремонтных (восстановительных) работ собственники, владельцы зданий и сооружений и подрядчик обязаны:

3.2.1. соблюдать требования первоначального архитектурно-градостроительного облика здания и сооружения, в том числе требования по внесению изменений в эскизный колористический проект фасадов;

3.2.2. осуществлять производство работ с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность архитектурно-художественного декора зданий и сооружений;

3.2.3. ограждать ремонтируемые здания и сооружения;

3.2.4. размещать информацию о производителе работ;

3.2.5. защищать плёнками и щитами не подлежащие окраске поверхности и (или) части зданий и сооружений: каменные цоколи и декор, поверхности, облицованные плиткой, мемориальные доски, а также отмостку вокруг зданий и сооружений;

3.2.6. не допускать засорения прилегающей территории строительными отходами, материалами;

3.2.7. торцы домов, просматриваемые с улицы, стены и перекрытия арочных проездов полностью окрашиваются в цвет главного фасада.

Все необходимые и сохранившиеся на фасаде металлические и прочие детали, не являющиеся художественным декором здания, сооружения, а также арочные уголки, окрашиваются в соответствии с основным колером фасада.

3.2.8. во избежание образования на стенах грязевых потёков металлические детали крепления (кронштейны пожарных лестниц и флагодержателей, ухваты водосточных труб и т.д.) должны быть обработаны антикоррозионными лакокрасочными материалами;

3.2.9. отделку цоколя необходимо выполнять из материалов повышенной прочности, допускающих их очистку и мытьё;

3.2.10. окраска фасадов зданий и его элементов при проведении текущего (капитального) ремонта, производится в соответствии с согласованным эскизным колористическим проектом фасадов;

3.2.11. граффити на фасадах зданий и сооружений подлежат отображению в эскизном колористическом проекте фасадов здания или сооружения.

3.2.12. в случае ремонта, либо окраски фасада здания в зоне охраны памятника культурного наследия, необходимо согласование с департаментом охраны объектов культурного наследия Запорожской области.

3.3. Требования к оформлению входных групп на фасадах зданий и сооружений

Основными принципами размещения и архитектурного решения входных групп (входов) на фасадах зданий и сооружений являются: единый характер и порядок расположения на фасаде, соотношение с основными композиционными осями фасада.

3.3.1. Действия, связанные с устройством, реконструкцией, ликвидацией входных групп (входов), изменением габаритов, конфигураций архитектурного решения проёмов,

установкой дверных блоков, козырьков и иных элементов оборудования, устройством лестниц, перил, тамбуров и приямков, изменением их цветового решения должны осуществляться в соответствии с согласованным эскизным колористическим проектом фасадов здания или сооружения.

3.3.2. Устройство и оборудование входных групп (входов) осуществляется с учётом обеспечения надёжности, безопасности элементов и конструкций, удобства и безопасности пешеходного и транспортного движения, исключая ущерб для внешнего вида фасада.

3.3.3. Самовольное изменение архитектурного решения, нарушение композиции фасада за счёт произвольного изменения габаритов и конфигурации входных групп (входов), устройства дополнительных входных групп (входов) или ликвидации существующих, независимо от их вида и расположения, не допускаются.

3.3.4. Расположение, характер устройства и оборудования дополнительных входных групп (входов) не должны нарушать композиционной роли портала (порталов) на фасаде.

3.3.5. Входные группы (входы) в помещения цокольного и подвального этажей должны иметь единое решение в пределах всего фасада, располагаться согласованно с входными группами (входами) первого этажа, не нарушать архитектурную композицию фасада, не препятствовать движению пешеходов и транспорта.

3.3.6. Входные группы (входы) должны выполняться в едином комплексе с устройством и оформлением витрин, информационным оформлением всего фасада.

3.3.7. Восстановление утраченных входных групп (входов), заложенных ранее проёмов, а также осуществление иных мер по восстановлению первоначального архитектурного решения фасада допускается при условии согласования эскизного колористического проекта фасадов здания или сооружения.

3.3.8. Переустройство дверного проёма в оконный допускается при условии внесения изменений в эскизный колористический проект фасадов здания или сооружения, оформленном в установленном порядке.

3.3.9. Изменение габаритов, конфигурации, архитектурного профиля проёма при оборудовании существующих входных групп (входов) или устройстве дополнительной входной группы (входа) на месте оконного проёма допускается в соответствии с согласованием эскизного колористического проекта фасадов здания или сооружения.

3.3.10. При ремонте и замене дверных заполнений не допускается:

- установка дверных заполнений, не соответствующих архитектурному решению фасада, характеру и цветовому решению других входных групп (входов) на фасаде, указанному в эскизном колористическом проекте фасадов здания или сооружения;
- различная окраска дверных заполнений, оконных и витринных конструкций в пределах фасада.

3.3.11. Замена старых дверных конструкций современными дверными конструкциями допускается в соответствии с общим архитектурным решением фасада с сохранением первоначального рисунка и внесением изменений в эскизный колористический проект фасадов здания или сооружения.

3.3.12. В целях обеспечения доступа в здания и сооружения маломобильных групп населения, необходимо устройство пандусов, подъёмников и других средств с соблюдением действующих норм и правил.

3.3.13. Поверхность ступеней лестниц, крылец должна быть противоскользящей в любое время года. Использование материалов и конструкций, представляющих опасность для людей, включая облицовку глазурованной плиткой, полированным камнем, не допускается.

3.3.14. Освещение входной группы (входа) должно быть предусмотрено в составе проектной документации с внесением изменений в эскизный колористический проект фасадов здания или сооружения.

При устройстве освещения входов должна учитываться система архитектурной подсветки всего фасада здания или сооружения.

4. Требования к отдельным деталям и элементам внешнего оформления фасадов зданий и сооружений

4.1. Окна и витрины

4.1.1. Не допускается изменение глубины откосов, архитектурного профиля проёма, закладка проёма при сохранении конфигурации, устройство ложных окон, разделение проёма на части.

4.1.2. Цветовое решение оконных и витринных конструкций должно соответствовать единому архитектурному решению фасадов здания или сооружения.

4.1.3. Остекление окон и витрин на фасаде должно иметь единый характер (цвет, материал, рисунок, заполнение).

4.1.4. Декоративные защитные решетки выполняются по индивидуальным проектам в соответствии с архитектурным решением фасада и согласованием эскизного колористического проекта фасадов здания или сооружения.

4.1.5. Защитные устройства устанавливаются за плоскостью остекления внутри помещения. Наружное размещение защитных решёток допускается только на дворовых фасадах по согласованию с органами пожарного надзора. Не допускается наружное размещение защитных решёток на главных фасадах и установка их в витринах (за исключением внутренних раздвижных устройств).

4.1.6. Установка наружных защитных устройств в окнах и витринах нежилых помещений первого этажа допускается за плоскостью фасада. Не допускается установка наружных защитных конструкций с нарушением архитектурного решения фасада, повреждением архитектурных деталей, отделки, декора фасада, в окнах жилых помещений, в витринах, на поверхностях сплошного остекления.

4.1.7. Устройство прямиков допускается для окон, расположенных ниже уровня тротуара, на расстоянии не более 0,8 метра от поверхности фасада с учётом минимальной нормативной ширины тротуара. Прямки должны иметь ограждение высотой 0,4-1,0 метр или покрытие металлической решёткой, устройство организованного водостока, а также должны быть обеспечены защитой от попадания мусора с возможностью проведения периодической уборки. Окна могут иметь декоративную решётку.

4.1.8. Оформление витрин должно иметь комплексный характер, единое цветовое решение и подсветку, высокое качество художественного решения и исполнения.

4.2. Балконы и лоджии

4.2.1. Основными принципами оформления балконов и лоджий на фасадах являются: единый характер на всей поверхности фасада, поэтажная группировка (единый характер в соответствии с поэтажными членениями фасада), вертикальная группировка (единый характер в соответствии с размещением вертикальных внутренних коммуникаций, эркеров), сплошное остекление фасада (части фасада).

4.2.2. Расположение лоджий и балконов на фасадах зданий и сооружений, характер их устройства и внешний вид, цветовое решение конструкций балконов и лоджий должно быть отражено и согласовано эскизным колористическим проектом фасадов здания или сооружения.

4.2.3. Не допускается нарушение композиции фасада за счёт произвольного изменения архитектурного решения, остекления, оборудования балконов и лоджий, устройства новых балконов и лоджий или их ликвидации.

4.2.4. При эксплуатации и ремонте балконов и лоджий не допускается произвольное изменение их габаритов, цветового решения, рисунка ограждений и других элементов устройства и оборудования балконов и лоджий без согласования эскизного колористического проекта фасадов здания или сооружения.

4.3. Крыши

4.3.1. Крыши зданий, сооружений должны иметь водоотвод, не допускающий прямое попадание стекающей воды на фасад здания, сооружения, пешеходов и пешеходные

зоны. Желоба, воронки, водостоки должны быть неразрывны и рассчитаны на пропуск собирающихся объёмов воды в соответствии с действующими нормативами. Водостоки, выходящие на стороны зданий с пешеходными зонами, должны отводиться за пределы пешеходных дорожек.

4.3.2. Изменение цветового решения крыши допускается при условии согласования эскизного колористического проекта фасадов здания или сооружения.

4.4 Кондиционеры

4.4.1. Установка кондиционеров на фасадах зданий и сооружений должна производиться при условии исключения их вредного воздействия на элементы здания, в специально оборудованных для этого местах – корзинах и экранах, обеспечивающих защиту наружных блоков кондиционеров и эстетическую привлекательность фасадов.

4.4.2. Не допускается размещение наружных блоков кондиционеров на объектах культурного наследия, архитектурных деталях, элементах декора, поверхностях с ценной архитектурной отделкой, а также их крепление, ведущее к повреждению архитектурных поверхностей.

4.4.3. При монтаже наружных блоков кондиционеров на фасадах не допускается отвод конденсатной воды на стену здания и сооружения, на ограждающие конструкции оконных заполнений, площадку у входных дверей подъезда, отмостку здания.

4.4.4. Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции допускается:

- на кровле зданий и сооружений;
- в верхней части оконных и дверных проёмов;
- в окнах цокольного этажа без выхода за плоскость фасада с использованием маскирующих ограждений (решеток, жалюзи);
- на дворовых фасадах, брандмауэрах – упорядоченно, с привязкой к единой системе осей на фасаде; - на лоджиях, в нишах – в наиболее незаметных местах.

4.4.5. Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции не допускается:

- на поверхности главных, боковых фасадов;
- на нестационарных торговых объектах, выходящих на улицу (формирующих переднюю линию застройки этих улиц);
- по улицам и общегородским дорогам городского округа;
- на дворовых фасадах зданий и сооружений, представляющих историкокультурную ценность;
- в оконных и дверных проёмах с выступанием за плоскость фасада без использования маскирующих ограждений.

4.5. Дополнительное оборудование

4.5.1. Под дополнительным оборудованием фасадов понимаются современные системы технического обеспечения внутренней эксплуатации зданий и сооружений и элементы оборудования, размещаемые на фасадах.

4.5.2. Виды дополнительного оборудования:

- антенны;
- видеокамеры наружного наблюдения;
- таксофоны;
- почтовые ящики, информационные стенды;
- часы;
- знаки адресации;
- банкоматы, платёжные терминалы;
- кабельные линии;
- настенные электрощиты;
- технологические шкафы;
- наружные инженерные сети.

4.5.3. Состав и места размещения дополнительного оборудования должны быть увязаны с архитектурным решением, комплексным оборудованием и оформлением фасада в рамках согласования эскизного колористического проекта фасадов здания или сооружения.

4.5.4. Размещение дополнительного оборудования должно производиться без ущерба для внешнего вида и технического состояния фасадов в строго определённых местах, с учётом комплексного решения размещения оборудования при минимальном контакте с архитектурными поверхностями, рациональном устройстве и технологичности крепежа, использовании стандартных конструкций крепления.

4.5.5. Размещение элементов дополнительного оборудования систем технического обеспечения внутренней эксплуатации зданий допускается вне поверхности главного фасада, при условии минимального выхода технических устройств на поверхность фасада или их компактном встроенном расположении.

4.5.6. Наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, антенны должны размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой системе осей, с использованием стандартных конструкций крепления и ограждения, при размещении ряда элементов – на общей несущей основе. Размещение вышеупомянутых систем на архитектурных деталях, элементах декора, поверхностях с архитектурной отделкой, а также их крепление, ведущее к повреждению архитектурных поверхностей, не допускаются.

4.5.7. Допускается размещение антенн:

- на кровле зданий и сооружений компактными упорядоченными группами, с использованием единой несущей основы (при необходимости – с устройством ограждения), на дворовых фасадах;
- на глухих стенах, брандмауэрах, не просматривающихся с улицы;
- в простенках между окнами на пересечении вертикальной оси простенка и оси, соответствующей верхней границе проёма на зданиях малоэтажной застройки;
- в наиболее незаметных местах, без ущерба объёмным и силуэтным характеристикам зданий и сооружений.

4.5.8. Не допускается размещение антенн:

- на главных фасадах, кровле, дворовых фасадах и брандмауэрах, просматривающихся с улицы;
- на ограждениях балконов, лоджий.

4.5.9. Видеокамеры наружного наблюдения размещаются под навесами, козырьками, балконами, эркерами, на участках фасада, свободных от архитектурных деталей, декора, ценных элементов отделки.

4.5.10. Не допускается размещение видеокамер наружного наблюдения на колоннах, фронтонах, карнизах, пилястрах, порталах, цоколях балконов.

4.5.11. Почтовые ящики размещаются в наиболее доступных местах со значительной зоной видимости, на участках фасада, свободных от архитектурных деталей, декора, ценных элементов отделки, на глухих стенах, брандмауэрах, каменных оградах при ширине тротуара на прилегающем к фасаду участке не менее 3 метров, либо на обособленных площадках.

4.5.12. Часы и электронные средства отображения информации (время, температура воздуха) размещаются на участках фасада со значительной зоной видимости: - консольно на уровне первого и второго этажей;

- на угловых участках фасада;
- у границы сопряжения соседних фасадов на расстоянии не менее 5,0 метров от других консольных объектов;
- на фасаде и выступающих элементах фасада;
- над входом или рядом с входом в здание;

- в соответствии с осями простенков, вертикальной координацией размещения консольных объектов на фасаде;

- на участках фасада, нуждающихся в композиционном завершении.

4.5.13. Размещение банкоматов на фасадах допускается:

- встроенных в объёме витрины при условии сохранения единой плоскости и общего характера витринного заполнения;

- встроенных в нишу или дверном проёме при условии, что он не используется в качестве входа, с сохранением общего архитектурного решения, габаритов проёма.

4.5.14. Материалы, применяемые для изготовления дополнительного оборудования, должны выдерживать длительный срок службы без изменения декоративных и эксплуатационных свойств с учётом климатических условий, иметь гарантированную длительную антикоррозийную стойкость, малый вес.

4.5.15. Конструкции крепления дополнительного оборудования должны иметь наименьшее число точек сопряжения с архитектурными деталями фасада, обеспечивать простоту монтажа и демонтажа, безопасность эксплуатации, удобство ремонта. Технологии монтажа должны обеспечивать устойчивость дополнительного оборудования к механическим воздействиям.

4.5.16. Правила эксплуатации дополнительного оборудования:

- в процессе эксплуатации должно быть обеспечено поддержание дополнительного оборудования в надлежащем состоянии, проведение текущего ремонта и технического ухода, очистки;

- эксплуатация дополнительного оборудования не должна наносить ущерб внешнему виду и техническому состоянию фасада, причинять неудобства окружающим;

- конструкции крепления, оставшиеся от демонтированного дополнительного оборудования, демонтируются в установленном порядке, поверхность фасада при необходимости подвергается ремонту (восстановление первоначального вида).

В данном Постановлении
прошито, пронумеровано,
скреплено печатью
9(девять) листов

Глава Токмакского
муниципального округа

А. А. Калмыков

