

## **А К Т**

***по результатам государственной историко-культурной экспертизы  
Проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия,  
г. Гатчины, Ленинградской области***

Заказчик: ООО «Валбэк-ру»

Договоры с экспертами: от 29.03.2023 г., №01-1/23-ИКЭ, от 29.03.2023 г., № 02-1/23-ИКЭ и от 29.03.2023 г., № 03-1/23-ИКЭ

**г. Санкт-Петербург**

**2023 г.**

**А К Т**  
**по результатам государственной историко-культурной экспертизы**  
**Проекта объединённой зоны охраны объектов культурного наследия**  
**г. Гатчины Ленинградской области**

г. Санкт-Петербург

30 августа 2023 г.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы (далее – Акт ГИКЭ) Проекта объединённой зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области, составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции) (далее – Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ) и Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (в действующей редакции) (далее – Положение о ГИКЭ от 15.07.2009 № 569).

<b>а)</b>	<b>Дата начала проведения экспертизы</b>	«29» марта 2023 г.
	<b>Дата окончания проведения экспертизы</b>	30 августа 2023 г.
<b>б)</b>	<b>Место проведения экспертизы</b>	г. Санкт-Петербург
<b>в)</b>	<b>Заказчик экспертизы</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Валбэк-ру» (ИНН 3525126351, КПП 352501001, Юридический адрес: 160001, г. Вологда, ул. Благовещенская, д.44 Почтовый адрес: 160000, г. Вологда, ул. Пречистенская набережная, д.14, директор Воробьев Сергей Николаевич)

В соответствии с подпунктом «б» пункта 11.2 вышеуказанного Положения о ГИКЭ от 15.07.2009 № 569, экспертиза проводится экспертной комиссией.

<b>г)</b>	<b>Сведения об экспертах</b>	
	<b>Состав экспертной комиссии</b>	
	<b>Председатель комиссии:</b>	
	Фамилия, имя и отчество	Штиглиц Маргарита Сергеевна
	Образование	высшее, архитектурный факультет Ленинградского Инженерно-строительного института
	Специальность	архитектор
	Учёная степень (звание)	доктор архитектуры
	Стаж работы	50 лет

Ответственный секретарь Экспертной комиссии

Н.Г. Поддубная

Место работы, должность	г. Санкт-Петербург, Центра инновационных образовательных проектов Санкт-Петербургской государственной художественно-промышленной Академии им. А. Л. Штиглица, профессор
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы	<p>приказ Министерства культуры Российской Федерации № 776 от 29.03.2023. Объекты экспертизы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul> <p><b><u>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</u></b></p>
<b>Ответственный секретарь экспертной комиссии:</b>	
Фамилия, имя и отчество	<b>Поддубная Нина Георгиевна</b>
Образование	высшее, архитектурный факультет Ленинградского инженерно-строительного института архитектор;
Специальность	архитектор
Учёная степень (звание)	-
Стаж работы	36 лет
Место работы, должность	г. Санкт-Петербург, зарегистрирована в качестве физического лица, налогоплательщика налога на профессиональный доход.
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы	<p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25. 12.2019 г. №2032 (полномочия действительны до 25.12.2023 в соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022) «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 году).. Объекты экспертизы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> </ul> <p><b><u>- проекты зон охраны объекта культурного наследия.</u></b></p>

<b>Член экспертной комиссии:</b>	
Фамилия, имя и отчество	Комлев Алексей Валентинович
Образование	высшее, архитектурный факультет Ленинградского Инженерно-строительного института
Специальность	архитектор
Учёная степень (звание)	-
Стаж работы	41 год
Место работы, должность	г. Санкт-Петербург, ООО «КАНТ», главный архитектор
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы	<p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 29.07.2022 г. № 1300. Объекты экспертизы:</p> <p>- <b><u>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</u></b></p> <p>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;</p> <p>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</p> <p>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.</p>

#### д) Информация об ответственности экспертов.

Эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы в соответствии с подпунктом «д» пункта 19 Положения о ГИКЭ от 15.07.2009 № 569, а также за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьёй 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

Экспертами при подписании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

### **Основание проведения экспертизы**

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ).

- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённое постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

- Договоры экспертов с ООО «Валбэк-ру» от 29.03.2023 г., №01-1/23-ИКЭ, от 29.03.2023 г., № 02-1/23-ИКЭ и от 29.03.2023 г., № 03-1/23-ИКЭ.

### **е) Цель и объект проведения государственной историко-культурной экспертизы**

Целью проведения государственной историко-культурной экспертизы (далее ГИКЭ) является установление границ территорий зон охраны (далее – границы зон охраны) объектов культурного наследия (далее – ОКН), режимов использования земель (далее – Режимы) и утверждение требований к градостроительным регламентам (далее – Требования) в границах территории объединённой зоны охраны (далее – ОЗО) ОКН, путём определения соответствия или несоответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны ОКН границ территорий единых зон охраны ОКН, (регламентных участков) в составе ОЗО, а также Режимов и Требованиям в границах указанных зон.

Объектом ГИКЭ является - Проект объединённой зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области (далее – ПЗО), разработанный ООО «Валбэк-ру» по заказу гражданина РФ Павлова Анатолия Анатольевича на основании Договора 009/22-ПЗО от 17 августа 2022 г. и технического задания (приложение к Договору 009/22-ПЗО от 17 августа 2022 г.).

### **ж) Перечень документов, представленных заявителем (заказчиком) экспертам:**

Научно-проектная документация «Проект объединённой зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области» в следующем составе:

Обозначение комплекта	Наименование раздела проекта	Марка арх. №	Примечание
1	2	3	4
<b>Раздел I. Предварительные работы</b>			
Книга 1	Исходно-разрешительная документация и предварительные работы	КН-1	
Часть 1	Исходно-разрешительная документация. Общая часть	ИРД	
Часть 2	Исходно-разрешительная документация. Общие сведения об объектах культурного наследия	ИРД	
Часть 3	Исходно-разрешительная документация. Сведения о границах территорий объектов культурного наследия	ИРД	
Часть 4	Исходно-разрешительная документация. Копии паспортов и учетных карточек объектов культурного наследия. Сведения о защитных зонах и археологических исследованиях	ИРД	

Часть 5	Данные государственного кадастра недвижимости по территориям проектирования. Инженерно-геодезические работы. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны и материалов генерального плана	ИРД/ПР	
<b>Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)</b>			
Книга 2	Архивные исследования. Историко-архивные и библиографические исследования	КН-2 ИКИ	
Часть 1	Историко-архивные сведения. Копии архивных карт, планов и чертежей, отражающих этапы развития территории. Копии проектов зданий и сооружений		
Часть 2	Историко-архивные сведения. Копии архивных фотоматериалов и художественных изображений		
Книга 3	Архивные исследования. Историческая справка	КН-3 ИКИ	
Книга 4	Историко-архитектурные исследования. Историко-культурный опорный план	КН-4 ИКИ ИКОП	
Часть 1	Общая характеристика – классификация застройки города Гатчина. Объекты культурного наследия (текстовая часть)		
Часть 2	Исторически ценные градостроительные объекты. Монументы (текстовая часть)		
Часть 3	Общая характеристика – классификация застройки города Гатчина. Современная застройка. Выводы (текстовая часть)		
Часть 4	Историко-культурный (архитектурно-градостроительный) опорный план (графическая часть)		
Книга 5	Историко-градостроительные исследования (текстовая часть)	КН-5	
Книга 6	Ландшафтно-визуальный анализ (графическая и текстовая часть)	КН-6	
Часть 1	Анализ композиционных связей объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (текстовая часть)		
Часть 2	Схема ландшафтно-визуального анализа (графическая часть)		
Часть 3	Разрезы (графическая часть)		
Книга 7	Ландшафтно-визуальный анализ. Фотофиксация	КН-7 ЛВА	
Часть 1	Ближние видовые точки на объекты культурного наследия (текстовая часть, фотоиллюстрации 1.1-66.4)		
Часть 2	Ближние видовые точки на объекты культурного наследия (текстовая часть, фотоиллюстрации 67.1 -165.1)		
Часть 3	Видовые точки на общегородские доминанты (текстовая часть, фотоиллюстрации)		
Часть 4	Схема размещения основных видовых точек (графическая часть)		
<b>Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть)</b>			
Книга 8*	Проект границ единых зон охраны объектов культурного наследия в составе объединенной зоны охраны.	КН-8	
Часть 1	Общая часть. Описание местоположения границ территорий объектов культурного наследия. Сведения о составе объединенной зоны охраны.	ОМГ(т/ч)	

Часть 2	Текстовое описание местоположения границ зон охраны объектов культурного наследия. Единые зоны охраны ОЗ; ЗРЗ-1- ЗРЗ-10	ОМГ(т/ч)	
Часть 3	Текстовое описание местоположения границ зон охраны объектов культурного наследия. Единые зоны охраны ЗРЗ-11- ЗРЗ-19; ЮЛ-1. ЗОЛ-2	ОМГ(т/ч)	
Часть 4	Карта (схема) местоположения границ зон охраны объектов культурного наследия. Схема границ зон охраны Графическое описание местоположения границ зоны охраны объектов культурного наследия. Охранная зона. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Зона охраняемого природного ландшафта	ПЗО(г/ч)	
Книга 9	Проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны	КН-9 ПЗО(т/ч)	
Часть 1	Общая часть		
Часть 2	Единая охранная зона объектов культурного наследия		
Часть 3	Единые зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности		
Часть 4	Единые зоны охраняемого природного ландшафта		

**з) Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы.**

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

**и) Сведения о проведённых исследованиях применённых методах, объёме и характере выполненных работ и их результатов.**

В настоящем Акте ГИКЭ рассмотрена обоснованность проектных решений по установлению границ ОЗО ОКН, расположенных территории г. Гатчины Ленинградской области (в т.ч. ее регламентных участков: единых охранных зон (ЕОЗ); единых зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ), единых зон охраняемого природного ландшафта (ЕЗОЛ)), Режимов и Требований в границах указанных зон, и их соответствие требованиям государственной охраны ОКН, в том числе с применением методов историко-культурного и градостроительного анализа.

Экспертной комиссией:

1) произведён натурный осмотр сложившегося градостроительного и ландшафтного окружения ОКН (памятников и ансамблей) на прилегающих к ним территориях;

2) изучены Техническое задание на разработку ПЗО, а также нормативно-правовые акты, методические, информационные документы и материалы, необходимые для использования при разработке ПЗО;

3) рассмотрены результаты проведённых историко-культурных исследований (историко-архитектурных, историко-градостроительных и архивных), материалы по обоснованию ПЗО, включающие:

- сведения об ОКН, установленных территориях и зонах охраны ОКН, расположенных на территории г. Гатчина (в т.ч.: материалы учётной документации, материалы по компоненту 540-012 Дворцово-парковый ансамбль города Гатчина и его исторический центр по итогам ретроспективной инвентаризации Объекта всемирного наследия ЮНЕСКО «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников» номинации С 540 bis, копии документов о постановке ОКН на государственную охрану);

– материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей ОКН, расположенных в г. Гатчина, окружающей застройки и ландшафтного окружения;

– актуализированный историко-культурный опорный план исследуемой территории;

– иные материалы, представленные для экспертизы;

4) рассмотрены обоснования границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам предлагаемые новым проектом зон охраны ОКН, расположенных на территории г. Гатчина;

5) проведена оценка практической целесообразности разработки проекта ОЗО ОКН, расположенных на территории г. Гатчина, его научно-методической и правовой обоснованности, а также достаточности предлагаемых проектных решений, в рамках требований государственной охраны ОКН.

Основанием для разработки проекта ОЗО ОКН, расположенных на территории г. Гатчина, является:

- техническое задание на разработку проекта объединённой зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области Приложение №1 к Договору 009/22-ПЗО от 17 августа 2022 г..

Заключение настоящей экспертизы подготовлено:

1) в соответствии с требованиями, установленными следующими законодательными и нормативно правовыми актами Российской Федерации:

- Федеральным законом от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ (далее Закон №73-ФЗ);

- Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждённое постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015. № 972 (далее – Положение о зонах охраны);

- Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённое постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (в действующей редакции) (далее – Положение о ГИКЭ);

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГК РФ);

- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ);

- Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (далее - ВК РФ);
- Национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ Р 59124 - 2020. «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» с датой введения в действие 1 января 2021 года (далее - ГОСТ Р 59124 – 2020);

- Законом Ленинградской области от 25 декабря 2015 г. № 140-ОЗ «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ленинградской области»;

2) с учетом положений следующих международных и Российских нормативно-правовых актов:

- Приказа Управления Росреестра по Ленинградской области № П/056 от 16 марта 2018 г. «Об использовании местной системы координат МСК-47 на территории Ленинградского кадастрового округа».

- Приказа Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков».

- Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26 июля 2022 г. № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формата электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории» (далее Приказ Росреестра от 26 июля 2022 г. № П/02920.

- Руководства по выполнению Конвенции об охране всемирного наследия ЮНЕСКО;
- Материалов ретроспективной инвентаризации «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников» (Российская Федерация) № 540-012b.

В рамках проведения экспертизы были изучены следующие материалы:

- Проект организации охранных зон г. Гатчины и Гатчинских парков, 1988 г..
- Корректировка проекта зон охраны объектов историко-культурного наследия Гатчины, 2004 г..
- Проект объединённой зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина Ленинградской области, 2016 г..

- Проекты зон охраны на отдельные объекты культурного наследия г. Гатчина.

- Материалы Генерального плана МО «Город Гатчина» разработанного ООО «Институт «Ленгипрогор» в 2011 году, утверждённого Решением совета депутатов муниципального образования «город Гатчина» Гатчинского муниципального района Ленинградской области 23Л1.2011 г. за № 54 (далее – Генплан).

- Материалы Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Гатчина Гатчинского муниципального района Ленинградской области разработанные Государственным казённым учреждением «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области», утверждённые приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 13.02.2023 г. № 21.

- Сведения об особо охраняемых природных территориях (территория парка «Зверинец», ботанический парк, рекомендуемый как ботанический памятник природы «Чудо-поляна».

#### **к) Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведённых исследований**

#### **Причины, обусловившие необходимость разработки проекта объединённых зон охраны**

Анализ представленных материалов позволяет выделить несколько факторов, обусловивших актуальность разработки в 2022-2023 гг. нового ПЗО ОКН расположенных в г. Гатчина, Ленинградской области:

- проблемы реализации правового регулирования, предусмотренного Проектом организации охранных зон г. Гатчины и Гатчинских парков, разработанным институтом «ЛЕННИИПРОЕКТ» в 1988 г. и согласованным Министерством культуры РСФСР 20.09.1990 г. (ПЗО г. Гатчины 1988 г.) в части установления границ зон охраны и Режимов и Требований к градостроительным регламентам в границах данных зон;

- градостроительные изменения в объемно-пространственной и композиционной структуре города Гатчина, произошедшие в следствии развития городской застройки с 1988 по 2022 год;

- изменение состава и границ территорий ОКН, в том числе при включении в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр ОКН) по состоянию на август 2022 г.;

- необходимость установления Требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны ОКН;

- необходимость установления особых Требований в отношении объектов ценной историко-архитектурной застройки в границах зон охраны;

- необходимость обеспечения единства подходов к установлению границ зон охраны в геоинформационном формате с учетом технических требований к формированию

информационных объектов, а также требований к описанию границ зон с особыми условиями использования территорий.

Исходя из представленных на экспертизу обоснований очевидно, что ПЗО г. Гатчины 1988 г. не может быть использован в качестве, установленных законодательством об объектах культурного наследия, зон с особыми условиями использования территорий при разработке и утверждении документации территориального планирования (в т.ч. Генплана и ПЗЗ г. Гатчины) и, таким образом, в целях сохранения объектов культурного наследия г. Гатчины в их исторической среде, в сложившейся к настоящему моменту градостроительной ситуации, необходима разработка нового проекта зон охраны, соответствующего требованиям действующего законодательства РФ.

### **Краткие исторические сведения (общая характеристика этапов градостроительного развития г. Гатчины).**

#### **Общие сведения.**

В материалах историко-градостроительных исследований, основанных на результатах проведённых историко-архивных и библиографических изысканий, выделены и проанализированы этапы формирования планировочной и ландшафтно-композиционной структуры г. Гатчины с XVII по XXI век и их особенности. В настоящем Акте ГИКЭ из материалов историко-библиографических исследований отобраны и приведены общие сведения об основных этапах градостроительного развития г. Гатчина.

#### **Сведения об основных этапах градостроительного развития г. Гатчина**

##### **1 этап. XVII в. – 1783 г.**

Первоначальная группа средневековых поселений (с. Хотчино, дер. Загоска, упом. в Писцовой книге 1499 г.) на месте будущего города сложилась в районе к востоку и юго-востоку от озера, на пересечении местных дорог Дягиленского погоста Вотской пятины Великого Новгорода.

После Северной войны в течение XVIII в. у территории, получившей название «Гатчинская мыза» (небольшая усадьба на берегу Белого озера, подаренная Петром I в 1712 году сестре - царевне Наталье Андреевне. Постройка эта не сохранилась). Гатчинская мыза после смерти её первой владелицы долгое время меняла своих хозяев

В 1763 г. приобретённая в казну мыза была подарена Екатериной II своему фавориту графу Г.Г. Орлову.

Г.Г. Орлову в 1766 г. начинает на противоположном от старой мызы берегу Белого оз. строительство дворца (по проекту А. Ринальди), занимается устройством прилегающих территорий для проведения охот - разбивкой регулярных и пейзажных парков и пробивкой системы просек в окрестных лесах (будущие парк «Зверинец» и Орлова Роща). При участии

садового мастера Джона Буша с 1772 года разбивается парк в «английском вкусе» - пейзажного типа с использованием природной водной системы, образованной проточными озерами Глухим, Чёрным, Серебрянным и речками - Гатчинкой и Колпинкой.

При Г.Г. Орлове окончательно закрепляется планировочная структура Гатчины. От мызы через дер. Большая Гатчина была проложена «перспективная дорога» (или «Большая дорога») на Царское Село, на которой были возведены Мозинские ворота, отмечавшие границу орловских владений. Вдоль Большой дороги, на месте старых поселений начинает формироваться Гатчинский посад. Спрямяются дороги от мызы до дер. Большой Загвоздки и от Большой дороги, мимо строящегося дворца, в Кипень.

В третьей четверти XVIII в., при Г.Г. Орлове, рядом с дворцово-парковым комплексом, вдоль Большой пороховской дороги (ныне проспект 25 Октября), связывавшей Петербург со Смоленском и Киевом начала формироваться застройка Гатчинского посада, закрепившая эту старую планировочную структуру.

## **2 этап. 1783 г. - 1828 г.**

Второй период развития Гатчины- Павловский (1783-1801 гг.). После смерти гр. Орлова Гатчина была куплена у его братьев Екатериной II и подарена сыну - в. кн. Павлу Петровичу.

В течение всего времени владения Гатчиной вел. князем, а затем императором Павлом, уделяется огромное внимание как застройке Гатчины, так и градостроительным вопросам, привлекая к разработке планов крупнейших архитекторов того времени А. Ринальди, В.И. Баженова, В. Бренны, И.Е. Старова.

11 ноября 1796 года (в год вступления на престол) Павел I издаёт указ о переименовании мызы Гатчина в город. В основу городской структуры положены исторические сложившиеся связи - Большая дорога и просёлочные дороги, связывающие мызу Гатчина с прилегающими селениями, отображённые на генеральном плане 1798 года, где закреплено не только урегулирование трассировки старых улиц, но и композиционное развитие основных ансамблей с распределением их на индивидуально решённые комплексы и рядовую жилую застройку.

По замыслу Павла Гатчина была разбита на четыре части – первая, названная Дворцовой, кроме местности, прилегавшей к дворцу, включала Екатеринвердер, расположенный к северо-западу от дворца район, не получивший в дальнейшем значительного развития. Во вторую часть - Ингербург входило предместье Ингербург и Большая улица, или Порховская дорога, начинавшаяся от въезда в город с севера и заканчивавшаяся местом, где впоследствии появился ансамбль площади Коннетабля. Третья часть охватывала кварталы, образованные тремя улицами – Загвоздинской, Бомбардирской и Малогатчинской. Четвёртая – Мариенбургская, – находилась к северо-западу от дворца, по Кипенской дороге.

Восточной границей посада стала трасса Бомбардирской улицы, где в павловские времена только началась застройка. Западной границей был лесной массив Зверинца, северную границу

фиксировал Ингербург, южной границей посада на этом этапе развития Гатчины можно было бы условно считать северный берег Чёрного озера.

В период владения Гатчиной Павлом I идёт застройка посада с постепенной заменой деревянных домов каменными, с упорядочиванием величин участков, регламентированием этажности, строительных материалов.

Дворец с 1792 по 1796 годы при Павле расширяется и частично перестраивается, все более обретая облик Замка. Претерпевают изменения парковые пейзажи, по регулярному плану создаётся Сильвия и Зверинец.

В период 1793-1795 гг. возводятся ансамбль Госпитального городка, а в 1804-1805 гг. здание Богадельни, закладывается первая площадь Гатчины – планировочная основа центрального городского комплекса. Строятся здания Дворцовых конюшен, комплекса казарм и обывательской слободы Мариенбург, завершается вторым этажом здание Суконной фабрики, создаётся ансамбль площади Коннетабля.

В 1797-1798 гг. на берегу Чёрного оз. был построен дворец «Приорат» и разбит пейзажный парк Гатчины, в качестве места пребывания приора Мальтийского ордена.

Главные строения Гатчины стали и доминантами в её архитектурном пейзаже, организующими территорию города в единое целое – дворец, Приоратский дворец, кирха в Колпанах (Колпино), обелиск Коннетабль, церковь в главном здании Госпиталя.

Структура города была рациональной, продуманной и сохранилась в своей основе по XX век.

К концу царствования Павла I планы по застройке города Гатчины, намеченные в сер. 1790-х гг. были реализованы – рядом с дворцово-парковым комплексом вырос регулярный город. Гатчину в Павловский период характеризует приток населения - придворной знати, военных чиновников и трудового люда. Это время интенсивного строительства. Гатчина внешне начинает обретать черты города.

В 1801 г. во владение Гатчиной вступила Мария Федоровна. Это была эпоха наивысшего расцвета классицизма в России, что не могло не сказаться на архитектурном облике города. Желая придать его улицам торжественный и строгий вид, отвечавший идеалам своего времени, она распорядилась использовать при создании проектов для частных домов в Гатчине «образцовые фасады», разработанные в 1803 – 1830 гг. известными зодчими В.И. Гесте, Л.И. Руска, В.П. Стасовым. На должность архитектора Гатчинского городского правления был утверждён А.М. Байков.

Уже на первых этапах формирования градостроительной структуры было обращено внимание на различие центральных и периферийных жилых районов с выделением функционально ограниченных комплексов в виде казарм, учебно-воспитательных заведений и непериферийных промышленных комплексов.

Конец 90-х годов XVIII в. знаменует начало нового реконструктивного периода. Формируется Ингербург как центр Гатчинской торговой жизни – с площадями, ратушей, домами купцов и придворных. Частные строения в Ингербурге ликвидируются, здесь создаётся казарменный комплекс. Городской центр переносится на Гатчинский посад. Появляется указ о введении каменной 2-х этажной застройки по центральным улицам, происходит формирование фасада большого проспекта.

Были возведены, в основном по Большому пр., несколько значительных в т.ч. в градостроительном отношении сооружений – по проекту архитектора А.Е. Штауберта главное здание Госпиталя получило новый классицистический фасад с портиком, перестраиваются в камне другие здания ансамбля, строится Николаевская кирха, крепость Ингербург перестраивается в казарменный городок, каре Сельского воспитательного дома надстраивается двумя этажами, а в 1824 – 1828 гг. для этого же учреждения по проекту Д. Квадри возводится монументальное Г-образное в плане трехэтажное здание в стиле высокого классицизма, оформившее этот комплекс со стороны Большого пр. В 1823 г. напротив Адмиралтейских ворот был построен также в классицистических формах с четырёх-колонным портиком дом командира лейб-гвардии Кирасирского полка (не сохранился).

В нач. XIX в. застройка Гатчины развивалась в соответствии с градостроительной программой Павла I. Однако, в связи с ростом города, стала очевидной необходимость нового генерального плана. В 1816 году был составлен обмерный план города, подробно иллюстрирующий многочисленные градостроительные начинания Павловского времени. Этот инструментальный план лёг в основу при разработке нового генерального плана города, составленного в 1817-1822 гг., который в значительной степени упорядочивал городскую структуру Гатчины, она предстаёт более чёткой и геометрически выверенной.

В период владения Гатчиной Павлом I и Марией Федоровной Гатчина, сохранив основные направления в планировочной структуре, становится регулярным городом с более упорядоченной планировкой кварталов. В этот период сложились основные элементы планировочной структуры с чётким делением города и дворцово-паркового комплекса, отдельных структурных единиц внутри самого города. Растёт количество каменных строений.

### **3 этап. 1829 – 1855 гг.**

После кончины в 1828 г. Марии Федоровны Гатчина по её завещанию перешла в собственность Николая I и его наследников по мужской линии.

В 1830-е годы, следуя первоначальным градостроительным принципам, создаётся ряд ансамблей на большом проспекте.

Характерные отличия этого периода - введение жёстких строительных регламентов в частное строительство, что обусловило новое решение отдельных усадеб и ансамблей в целом и обеспечение противопожарных разрывов, ставших обязательными для деревянного строительства, а позже для каменных сооружений.

Начиная с 1845 г. под контролем со стороны императора и по его указаниям архитектор Р.И. Кузьмин полностью перестроил сначала Кухонное каре дворца, затем Арсенальное, надстроил две дворцовые башни, спроектировал новый плац с террасой и бастиянами, установил в его центре памятник Павлу I (автор пьедестала – Р.И. Кузьмин, статуи – И. Витали). Во всех трёх парках проводились – ремонт и возведение новых мостов, набивка дорожек, осушение территории – чистка старых устройств новых водоприёмных каналов и т. д. В 1844 г. «Приоратская роща» была обнесена рвом и валом, в лесном массиве устроена сеть извилистых дорожек, сделаны мосты, прочищены мелиоративные каналы, в их числе Колпанский водовод.

Значительные строительные работы проводились и в городе. Архитектором В.А. Глинкой были ещё раз перестроены казармы в Ингербурге (нач. 1830-х гг.). Тогда же по его проекту были возведены Ингербургские и Смоленские (Двинские) ворота. Перестраивались и достраивались казармы и другие сооружения Кирасирского полка, располагавшиеся близ дворца. Все хозяйственные службы и лечебные корпуса, составлявшие ансамбль госпитального городка, были перестроены архитектором А.М. Байковым в камне. На площади перед главным зданием разбит сад. Было завершено формирование одного из лучших архитектурных ансамблей города, эффектно открывавшегося со стороны Большого пр. Были построены два здания, имевшие важное градостроительное значение для исторической части города – Съезжий дом и здание Дворцового правления.

В 1846-1852 годах по проекту Р. Кузьмина на возвышенном месте Гатчины, выбранном самим Николаем I, сооружается Собор св. Павла, который на долгое время стал главной доминантой города.

В период царствования Николая I, в застройке Гатчины отразился переход от классицизма к разновидностям ретроспективного историзма периода эклектики. Николай I пожелав видеть новую застройку «более в виде дач», дал указание увеличить площадь раздаваемых желающим участков с непременным условием посадки на их территории сада.

В 1830-е – 1840-е гг. начинается развитие города в восточном направлении – идёт активная застройка до проложенной Бульварной ул., вдоль которой по указу императора проводится оформление городской границы в виде рва и вала. К северу от Ингербургских ворот начинается строительство нового района города – Павловской слободы, вдоль Красносельского шоссе проектируется Николаевская слобода. Император принимает личное участие в урегулировании застройки Мариенбурга, намечает новые кварталы и даёт указание по их заселению.

В 1850 году был составлен и высочайше утверждён генеральный план дальнейшего развития Гатчины. Новые кварталы городской застройки организовывались около Павловского собора, там проектируется новый административный центр города, на месте бывшей деревни Малая Гатчина, которая переносилась на новое место.

В период царствования Николая I: существенно расширились границы Гатчины, в которых город существовал до 1917 г., изменилась планировочная структура, проложены новые улицы, завершилось оформление старых композиционных акцентов и появились новые, ставшие важнейшими доминантами городского ландшафта. В соответствии с новыми архитектурными веяниями поменялся стиль фасадов частной застройки. Были проложены новые важнейшие пути сообщения, не только связавшие Гатчину более удобными дорогами в первую очередь со столицей, но и оказавшие влияние на дальнейшее развитие планировочной структуры города.

#### **4 этап. 1856 – 1917 гг.**

В период правления Александра II продолжается застройка улиц, проложенных по Генплану 1853 г. между линией Варшавской железной дороги и Бульварной ул. – Николаевской (н. вр. ул. Урицкого), Александровской (н. вр. ул. Володарского), Петербургской (н. вр. ул. Чехова), Елизаветинской (н. вр. ул. Достоевского). К 1870-м гг. преобразилась Бульварная ул. (н. вр. ул. Карла Маркса).

Самым значительным планировочным мероприятием в это время было создание Егерской слободы в Мариенбурге (1857-1860 гг.) по проекту арх. Г. Гросса. В связи с переводом в Гатчину из Петергофа Ведомства придворной охоты, здесь вдоль берега Пильной речки были выстроены однотипные деревянные дома для царских егеров. В 1886-1888 гг. в слободе была возведена Покровская церковь, ставшая доминантой среди невысокой одноэтажной застройки Мариенбурга.

В 1867 г. была завершена постройка второго после Павловского собора высотного здания центра города – Съезжей части, завершённого 15-метровой монументальной башней-каланчой. В 1878 – 1891 гг. ещё раз перестраиваются казармы гарнизонного батальона (бывший Ингербург).

Гатчина, как город сформировалась окончательно ко второй половине XIX века. Восточной и западной границей её стали железные дороги - Варшавская, введённая в 1854 году и Балтийская, проложенная в 1872 году.

Почти постоянное проживание с 1881 г. нового императора Александра III (1881 – 1896 гг.) в гатчинской резиденции привлекло в город множество чиновников разного ранга, творческую интеллигенцию. Этому способствовало и удобное сообщение со столицей по двум железнодорожным веткам. Здесь стало модным иметь или снимать дачу. Улицы застраиваются деревянными домами. Город благоустраивается: проводятся водопровод, канализация, делаются первые шаги по электрическому освещению улиц. Все эти три инженерные системы начинались с работ по дворцу и домов дворцового ведомства.

С 1885 по 1893 г. было замощено 25 городских улиц. В 1880-е гг. проведены работы по Приоратскому парку: расчистка, набивка дорожек, углубление Колпанского водовода для

предотвращения обмеления Филькина оз. и др. После этого парк открыли для публичного пользования горожанами.

Рубеж XIX-XX веков был отмечен возвратом к более плотной застройке с последовательным дроблением частных участков на более мелкие, с отступлением жилых домов от красной линии и устройством многочисленных частных садов и огородов, что приближало дальнейшие принципы формирования застройки к первоначальным.

Застройка осуществлялась деревянными и, частично, каменными домами одно-двухэтажными, дачно-усадебного типа. Наметился последовательный возврат к фасадной застройке улиц, при этом исключение делалось только для общественных построек, которые, как правило, несколько отступали от красной линии улиц. Новые нормы формирования рядовой застройки были распространены на ближайшие пригороды, которые в 1917 г. были включены в состав Гатчины.

При стабильности границ городской территории, утверждённых генеральным планом, знаменательно появление новых улиц и магистралей, что было предопределено развитием и распространением квартальной застройки с проработкой фасадных композиций как по главным, так и по второстепенным улицам.

В период деятельности на посту архитектора Гатчинского дворцового управления талантливого зодчего Н.В. Дмитриева (1885 – 1903 гг.), им были спроектированы важнейшие с точки зрения градоформирующего значения постройки конца XIX в. – здание Ремесленного училища на Люцевской ул. (н. вр. ул. Чкалова), церковь Всех Святых на кладбище, комплекс Конюшенного двора напротив дворца.

После соединения Балтийской и Варшавской линий железной дороги Гатчина стала важным транспортным узлом. Это повлекло за собой развитие города в южной части – строительство складов, депо и других сооружений путевой службы, а также возникновение между линией дороги и Колпанским озером рабочих посёлков. В районе Мариенбурга развивается обширная промышленная зона, в частности там появился крупный колоколитейный завод Лаврова (после революции – им. Рошаля).

Использование обширного пространства к западу от Балтийской железной дороги кирасирским полком как учебного плаца («Военное поле»), а затем и передача части этой территории Гатчинской офицерской воздушной школе и аэроклубу (лётчики с кирасирами пользовались полем попеременно) стало причиной того, что в южном направлении город перестал развиваться.

Непосредственно в предреволюционные годы активное частное строительство было перенесено в ближайшие пригороды Гатчины, в частности в Александровскую слободу, которая была включена в состав городской территории в конце XIX века. Фактически в состав городских территорий были включены лишь часть селения Малая Гатчина, Большая и Малая

Загвоздка, Александровская слобода, Приоратский посёлок, Ново-Сокколово, Сергиевская слобода и Новые Химози. В присоединении к городу Нового Гатчино было отказано.

Генеральный план Гатчины, утверждённый в 1868 г., представлявший собой корректировку плана 1850 г., на котором были заданы границы городской территории с включением Екатеринвердера и Мариенбурга, определил перспективы развития города вплоть до 1917 г. В начале XX в. город достиг городской черты, определённой по генеральному плану 1868 г., и в южном направлении частично вышел за неё. Планировочная структура этого времени почти полностью сохранилась до наших дней.

### **5 этап. 1917 – 1957 г.**

К 1917 году практически вся городская территория была полностью освоена, исключая Мариенбург по причине развития здесь обширной промышленной зоны. В первые годы после революции Гатчина испытала все неизбежные разрушительные пожары (так, например, сгорел один из лучших домов – командира Кирасирского полка, совр. адрес пр. 25 Октября, д. 1).

В 1922 г. Гатчину переименовали в Троцк. Был административно оформлен подчинённый городу уезд. В 1929 г. город получил новое имя – Красногвардейск. В годы первых пятилеток в городе не планировалось строительство больших заводов и массового жилищного строительства. Исторический центр города практически не менялся. Возведение жилья шло в основном на окраинах, строили деревянные двухэтажные либо одноэтажные барачного типа дома. По пятилетнему плану развития Красногвардейска расширение города предполагалось по Балтийской железной дороге к северу от Мариенбурга и в районе Татьянино.

В годы Великой Отечественной войны город подвергся сильнейшим разрушениям. Сгорел императорский дворец (при этом чудом уцелел Приоратский), значительно вырублены были парки, уничтожены или сильно разрушены многие парковые павильоны, мосты, памятники. Город лежал в развалинах – был уничтожен 741 дом, взорваны два вокзала, разрушены водопровод, канализация.

В 1944 г. городу возвращено имя «Гатчина» и в институте Ленпроект (мастерская А.И. Наумова) началась разработка его нового генерального плана.

Согласно плану, сохранялась историческая планировка и уцелевшая застройка. Были возведены новые здания Балтийского и Варшавского вокзалов, восстановлены инженерные сети. На сохранении исторического облика Гатчины благотворно сказалось строительство новых двух-трехэтажных домов, спроектированных в упрощённых формах, так называемого, «сталинского ампира», который не вступал в противоречие с восстановленной исторической застройкой. Кроме того, такие здания не нарушали масштаба исторической застройки.

Безусловными удачами для архитектурного облика Гатчины стали построенные главные здания Балтийского (1944 г.) и Варшавского (1944 г.) вокзалов, городского Дома культуры (завершение реконструкции 1958 г.), городской музыкальной школы (ул. Чкалова, 66, 1959 г.),

жилых кварталов на Киевской ул. (район ул. Григорина) и на ул. Гагарина (между пр. 25 Октября и ул. Киргетова).

### **6 этап. С 1960-х до 2000-х гг.**

Исторически сложившийся облик Гатчины, определявшийся памятниками, ансамблями и значительными массивами ценной рядовой застройки XIX-нач. XX веков, сохранялся до конца 1960-х годов.

Новые кварталы, связанные с ростом города, возникли на границе его исторического ядра. В застройке старой Гатчины в 1970-е появились здания из силикатного кирпича. Строительство велось хаотично с нарушением этажности, несмотря на наличие Генплана. Отсутствие финансирования на ремонт или реконструкцию исторической деревянной застройки привело к тому, что в кон. 1980-х – нач. 2000-х гг. большая такой застройки погибла. Взамен им возводились самые разные, в т.ч. не характерные для Гатчины многоэтажные дома, здания общественного назначения в новых формах и разнообразная частная застройка. Новостройки этого периода и многочисленные включения в историческом центре современной капитальной застройки улиц Чкалова, Карла Маркса, Володарского, Урицкого и др., на въезде в город со стороны Петербурга, значительно исказили историческую городскую среду.

В последние десятилетия вплотную к его границе Приоратского парка происходит строительство коттеджной застройки, вырубка многих исторических скверов (к примеру, на месте старого кладбища), замена уникальных лещадных тротуаров асфальтовыми.

В 1970-х – нач. 2000-х гг. произошёл значительный территориальный рост города, преимущественно за счёт формирования крупных жилых и промышленных районов, таких как территория Гатчинского домостроительного комбината, развернувшего свои цеха и производственные площадки в Татьянино. Почти застроена территория бывшего аэродрома (здесь зарождалась в нач. XX в. отечественная авиация), в северной части города к западу от Балтийской железной дороги, появились большие жилые массивы, на месте Павловской слободы, застроена полоса огородов, отделявшая западную сторону исторической Гатчины от Зверинца и т.д.

Центральная часть магистрали древнейшей Большой пороховской дороги до нашего времени все ещё сохраняет черты «дворцового» пригорода и композиционным центром Гатчины остаётся её дворцово-парковый ансамбль – неповторимый образец архитектуры развитого русского классицизма, яркий пример в истории русского градостроительного искусства, шедевр мирового значения.

Планировочная структура города, удачно найденный градостроительный каркас, исторической части Гатчины, рациональные, продуманные, учитывающие ландшафтные особенности городских пространств и старинные пути сообщения, планы его застройки, которые разрабатывались с 1780-х до нач. XX в. - сохраняется практически неизменным.

**Сведения о представленном на экспертизу проекте зон охраны, проведённых исследованиях и обосновании необходимости разработки нового ПЗО ОКН, расположенных в г. Гатчины, Ленинградской области.**

В процессе разработки обосновывающей части нового ПЗО ОКН г. Гатчины проектировщиками были собраны исходные данные и систематизированы материалы ранее проведённых историко-культурных исследований (содержащих: сведения об историческом формировании и развитии градостроительной и природной среды района исследования, исторические сведения об ОКН и их территориях, копии архивных планов и чертежей), предоставленные заказчиком и органом охраны ОКН Ленинградской области, включая:

- Сведения об ОКН, расположенных в границах исследуемой территории.

- Копии материалов Проекта организации охранных зон г. Гатчины и Гатчинских парков, разработанного проектным институтом «ЛЕННИИПРОЕКТ» в 1988 г. и согласованного Министерством культуры РСФСР 20.09.1990 г..

- Копии материалов Работы по теме «Корректировка проекта зон охраны объектов историко-культурного наследия Гатчины» выполненные ООО «Архитектурная мастерская Н. Ф. Никитина» по заказу Государственного предприятия «Санкт-Петербургский научно-исследовательский и проектный институт «Спецпроектреставрация» на основании договора № НП 008/04 от 25.05.2004 г..

- Копии материалов Проекта объединённой зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина Ленинградской области, выполненный по заказу Комитета по культуре Ленинградской области в 2016 году. Разработчик проекта - ООО «Добрый Город».

- Материалы Генплана и ПЗЗ МО «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района Ленинградской области.

- Материалы исторической фотографической фиксации ОКН, расположенных в границах исследуемой территории.

В ходе натурных исследований были выполнены:

- современная фотографическая фиксация территории проектирования со схемой;

- анализ местоположения основных точек визуального восприятия ОКН и смотровых площадок с основных видовых направлений, трасс (путей) обзора (включая: схему с указанием основных точек визуального восприятия и путей обзора ОКН в градостроительной и ландшафтной среде и фотографическую фиксацию из этих точек).

Изучены сведения из единого государственного реестра недвижимости в отношении, расположенных на исследуемой территории, ОКН, прошедших кадастровый учёт, данные о градостроительном развитии исследуемой территории и её непосредственного окружения (материалы генплана МО «Город Гатчина»).

Собраны историко-картографические данные о развитии исследуемой территории.

Подготовлена схема границ землепользования территории, окружающей ОКН, с указанием существующего положения.

Собраны планово-картографического материалы (Масштабом 1:2 000; 1:5 000; 1:10000) на территорию в границах исследования (проектирования).

Проведён анализ полноты исходных данных и материалов ранее проведённых историко-культурных исследований, предоставленных заказчиком и органом охраны ОКН Ленинградской области, а также иных исходных данных собранных и подготовленных для разработки проектов зон охраны (объединённых зон охраны) ОКН, расположенных на территории г. Гатчины.

Проведено ознакомление с материалами «Проекта организации охранных зон г. Гатчины и Гатчинских парков», 1988 г., корректировки проекта зон охраны объектов историко-культурного наследия Гатчины, 2004 г., проекта объединённой зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина Ленинградской области, 2016 г..

Изучены материалы номинационного досье объекта всемирного наследия номер С540 «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников» (включенного в Список всемирного наследия на основании критериев (i), (ii), (iv) и (vi) на 14-й сессии Комитета всемирного наследия, 7 - 12 декабря 1990 г. в канадском городе Банфф), в части компонента 540-012 Дворцово-парковые ансамбли города Гатчина и исторический центр города Ленинградская область (в т.ч. его элементов: 540-012а Исторический центр города, включая Гатчинский дворец и парк; 540-012b Парк «Зверинец»; 540-012c Приоратский парк), а также материалы проекта Центра всемирного наследия «Ретроспективная инвентаризация объектов всемирного наследия».

### **Сведения о проведённых исследованиях и обосновании необходимости разработки нового ПЗО ОКН г. Гатчина 2022 г. представленного на экспертизу.**

В рамках проведения работ, в соответствии с техническим заданием, собраны, проанализированы и выполнены:

Раздел I. Книга 1. "Предварительные работы" включающий:

- исходно-разрешительную документацию сведения об ОКН, выявленных ОКН и установленных границах их территорий, зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории проектирования зон охраны, в отношении которой проведены историко-культурные исследования;

- анализ данных государственного кадастра недвижимости;

- инженерно-геодезические работы, включая формирование геоподосновы;

- сведения о проведённых археологических исследованиях;

- анализ ранее разработанных проектов зон охраны (в т.ч. текстовая часть и карты (схемы));

- анализ материалов Генерального плана и Правил землепользования и застройки.

Раздел II. "Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)", включающий:

- Подраздел "Архивные исследования" (в т.ч. историко-архивные и библиографические исследования и историческая справка).

- Подраздел "Историко-архитектурные исследования" (в т.ч. историко-культурный (архитектурно-градостроительный) опорный план - графическая и текстовая часть).

- Подраздел "Историко-градостроительные исследования" (текстовая часть).

- Подраздел "Ландшафтно-визуальный анализ" (в т.ч. текстовая часть; карта (схема) ландшафтно-визуального анализа и разрезы со схемой расположения разрезов на плане; ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (текстовая часть); фотофиксация и схема фотофиксации).

В результате проведённых историко-культурных исследований определены особенности сложившейся ландшафтно-градостроительной среды ОКН г. Гатчины, к которым относятся:

- изначальное преобладание природных компонентов (ярко-выраженного холмистого рельефа местности, водных объектов, открытых луговых пространств и лесопарковых массивов) в пространственной композиции города, сыгравшее определяющую роль в формировании его ландшафтно-градостроительного каркаса;

- градформирующая роль ОКН федерального значения «Ансамбль Гатчинского дворца и парка», 1766-1892 гг. (Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, Дворцовый парк), определившая особенности планировки (параллельно берегу), ландшафтно-композиционной организации застройки г. Гатчина и прилегающих территорий;

- историческое формирование застройки г. Гатчины и пространственная организация территории вокруг дворцово-паркового ансамбля, в основе которой визуальные раскрытия вдоль исторических улиц и проездов направлены непосредственно на главный городской парк;

- регулярная планировочная структура исторического центра, с расположением основных городских доминант в створе исторических улиц и смешанным усадебным и городским (вдоль красных линий) характером застройки в историческом центре и его окружении;

- преобладание в застройке исторического центра ансамблей и памятников архитектуры и градостроительства, в т.ч. являющихся основными градостроительными доминантами и акцентами;

- сохранность в историческом центре значительного количества исторически ценной застройки включающую элементы дореволюционной архитектуры, конструктивизма, «сталинской» архитектуры.

Одним из определяющих факторов при подготовке проектировщиками предложений по установлению границ зон охраны ОКН, расположенных в г. Гатчина, стало его исторически сложившееся функциональное зонирование с разбивкой на жилые (в т.ч. усадебные, многоквартирные и общественно-деловые) и нежилые (в т.ч. промышленно-складские и транспортные) зоны различных типов в границах исследуемой территории, определяющее характер её застройки на различных участках.

За основу обоснования видов зон охраны для различных территорий, их границ, Режимов и Требований в границах этих зон, разработчиками ПЗО ОКН г. Гатчины, приняты результаты историко-культурных исследований (историко-архитектурных и историко-градостроительных, ландшафтно-градостроительного и ландшафтно-визуального анализа).

В результате проведённых исследований, включающих определение ценности объектов исторической среды ОКН на различных участках территории г. Гатчина на основе натурных обследований и историко-библиографических сведений, а также выявление наиболее характерных композиционно-видовых связей (панорам, основных визуальных направлений и видов) методами построения на схемах, сечениях и разрезах секторов видимости ОКН с точек и путей их обзора на момент проведения исследований, зафиксированы следующие основные особенности сложившейся среды ОКН и её визуального восприятия:

- ОКН, в целях обеспечения сохранности которых в их исторической среде и на сопряжённой с ними территории устанавливаются зоны охраны, являются элементами сохранившейся ценной исторической застройки г. Гатчины, представляют собой, в совокупности с рядовой исторической застройкой характерные архитектурного образцы зодчества, преимущественно, конца XVIII - XIX веков;

- с момента разработки и согласования первого проекта зон охраны (1990 г.) и до момента начала проведения исследований (2022 г.) ландшафтно-градостроительная среда ОКН, расположенных в г. Гатчина, претерпела существенные преобразования, обусловленные, градостроительным освоением городских территорий в жилых и промышленных целях, изменениями в архитектурных, конструктивных и отделочных решениях, применяемых в современной жилой и общественной застройке.

Помимо объектов культурного наследия, в градостроительной среде г. Гатчины разработчиками, на основе проведённых историко-культурных исследований, выделены характерные типы (элементы) застройки, соответствующие, по конфигурации и стилевым характеристикам, различным историческим периодам и определяющие их роль в формировании сложившейся среды ОКН:

- **ценная застройка** - здания и сооружения, формирующие историческую застройку и объединённые, в том числе, масштабом, объёмом, структурой, стилем, конструктивными материалами, цветовым решением и декоративными элементами (*являются одним из ценных*

элементов исторической среды, как сохранившиеся аутентичные наиболее характерные образцы исторической застройки);

- **средовая застройка** - здания и сооружения, формирующие историческую застройку, соответствующие ей масштабом, объёмом, структурой, стилем, конструктивными материалами, цветовым решением и декоративными элементами (являются одним из элементов исторической среды, как сохранившие основные характерные признаки исторической застройки);

- **не адаптированные объекты** - здания, сооружения архитектурное решение которых дисгармонирует с исторической средой в части: конфигурации (в т.ч. крыш), материала стен и отделки фасадов зданий, их членений, пластики, цветового решения, характера кровель, габаритов и конфигурации оконных и дверных проёмов и характера их заполнений, а также других характерных элементов (адаптация которых к исторической среде может осуществляться без разборки их основных несущих конструкций и изменения основных параметров),

- **диссонирующие объекты** - здания, сооружения, постройки (в том числе объекты незаверенного строительства), линии электропередачи, линии связи, в том числе линейно-кабельные сооружения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие (объекты недвижимого имущества, существование и использование которых наносит вред историко-культурной ценности ОКН).

Каждый из перечисленных выше типов застройки выделен, в рамках историко-архитектурных и историко-градостроительных исследований, с целью установления специальных требований в разделе Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в утверждаемой части проекта объединённой зоны охраны ОКН г. Гатчины.

*Экспертная комиссия, рассмотрев материалы по обоснованию ПЗО ОКН г. Гатчины, отмечает, что собранные в процессе работ сведения и материалы, их анализ, а также проведённые историко-культурные исследования, в полной мере отражают текущую ситуацию, являются достоверными, отвечают требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и являются достаточными для определения границ территорий зон охраны, разработки режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах указанных.*

**Сведения о составе материалов утверждаемой части представленного на экспертизу проекта.**

Материалы утверждаемой части нового ПЗО ОКН г. Гатчины представлены на экспертизу в 2-х Книгах.

Книга 8. Проект границ единых зон охраны объектов культурного наследия в составе объединённой зоны охраны. (шифр - НПД 2 ПР/22-4) 2023 г., разработчик - ООО «Валбэк-ру»), в 4-х частях, в составе:

Часть 1. Общая часть. Описание местоположения границ территорий объектов культурного наследия. Сведения о составе объединенной зоны охраны.

Часть 2. Текстовое описание местоположения границ зон охраны объектов культурного наследия. Единые зоны охраны ОЗ; ЗРЗ-1– ЗРЗ-10

Часть 3. Текстовое описание местоположения границ зон охраны объектов культурного наследия. Единые зоны охраны ЗРЗ-11– ЗРЗ-19; ЗОЛ-1, ЗОЛ-2

Часть 4. Карта (схема) местоположения границ зон охраны объектов культурного наследия. Схема границ зон охраны

Графическое описание местоположения границ зоны охраны объектов культурного наследия. Охранная зона. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Зона охраняемого природного ландшафта

Книга 9. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам (шифр - НПД 4 ПР/22-5) 2023 г., разработчик - ООО «Валбэк-ру»), в 4-х частях в составе:

Часть 1. Общая часть, *содержит:*

1. Введение
2. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам
  - 2.1. Общие положения
  - 2.2. Термины и определения

Часть 2. Единая охранная зона объектов культурного наследия, *содержит Режимы и Требования к земельным участкам, расположенным в границах:*

- Единой охранной зоны объектов культурного наследия (6 участков)

Часть 3. Единые зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, *содержит Режимы и Требования к земельным участкам, расположенным в границах:*

2. Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
  - Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 - зона усадебной застройки строго регулирования (ЗРЗ-1) (18 участков)
  - Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 2 – зона застройки до 2 этажей (ЗРЗ-2) (25 участков)
  - Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 3 - зона застройки до 3 этажей (ЗРЗ-3) (20 участков)
  - Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 4-зона застройки до 4 этажей (ЗРЗ-4) (10 участков)

- Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 5 - зона застройки до 5 этажей (ЗРЗ-5) (18 участков)
- Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 6- зона застройки до 6 этажей (ЗРЗ-6) (5 участков)
- Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 7 - зона строгого регулирования до 7 этажей (ЗРЗ-7) (16 участков)
- Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 8 - зона застройки до 8 этажей (ЗРЗ-8) (2 участка)
- Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 9 - зона застройки до 9 этажей (ЗРЗ-9) (12 участков)
- Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 10-зона застройки до 10 этажей (ЗРЗ-10) (3 участка)
- Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 11 - зона застройки до 11 этажей (ЗРЗ-11) (1 участок)
- Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 12- зона застройки до 12 этажей (ЗРЗ-12) (7 участок)
- Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 13 - зона застройки до 14 этажей (ЗРЗ-13) (1 участков)
- Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 14 - зона застройки до 18 метров (ЗРЗ-14) (1 участок)
- Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 15 - зона застройки до 20 метров (ЗРЗ-15) (1 участок)
- Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 16 – зона диссонирующей застройки (ЗРЗ-16) (6 участков)
- Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 17 – зона размещения объектов общественной застройки (ЗРЗ-17) (24 участка)
- Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 18 - зона размещения объектов транспорта (ЗРЗ-18) (13 участков)
- Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 19- зона размещения промышленных и коммунально-складских объектов (ЗРЗ-19) (15 участков)

Часть 4. Единые зоны охраняемого природного ландшафта, *содержит Режимы и Требования к земельным участкам, расположенным в границах:*

- Единой зоны охраняемого природного ландшафта. Тип 1- открытые пространства, поймы водных объектов (ЗОЛ-1) (11 участков)
- Единой зоны охраняемого природного ландшафта. Тип 2 – зеленые насаждения общего пользования (ЗОЛ-2) (12 участков)

*Материалы утверждаемой части ПЗО ОКН г. Гатчины, Ленинградской обл., 2022-2023 гг., представленного на рассмотрение экспертной комиссии, содержат все разделы, в соответствии с Техническим заданием и требованиями нормативно-правовых актов.*

**Сведения о решениях, принятых в представленном на экспертизу ПЗО ОКН г. г. Гатчины, Ленинградской обл., 2022-2023 гг.**

В основу решений, принятых при определении границ зон охраны, и ограничений градостроительной и хозяйственной деятельности в этих границах положены результаты анализа сохранности исторического окружения и ландшафтно-градостроительных особенностей сложившейся среды ОКН г. Гатчина, Ленинградской области.

Объединённая зона охраны ОКН г. Гатчины, исходя из представленных обосновывающих материалов, устанавливается с учетом приоритета сохранения ОКН в их исторически сложившейся среде с сохранением её исторически ее ценных градоформирующих объектов включающих здания и сооружения, планировочную и объемно-пространственную структуру, композицию и силуэт застройки (соотношение вертикальных и горизонтальных доминант и акцентов), соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озеленёнными) соотношение природного и созданного человеком окружения и композиционно-видовые связи (панорамы).

Учитывая близкое расположение памятников и ансамблей различного историко-культурного значения, в совокупности образующих группы ОКН, на территориях г. Гатчины с различными ландшафтно-градостроительными характеристиками, является логичным их включение в различные виды единых зон охраны в составе объединённой зоны охраны ОКН г. Гатчины.

Предложения по установлению границ единых зон охраны, Режимов и Требований в границах единых зон охраны (в составе объединённой зоны охраны) ОКН г. Гатчина и их обоснования разработаны с учетом следующих принципов:

Границами зон охраны ОКН являются линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде.

Границы зон охраны ОКН могут не совпадать с границами территориальных зон и границами земельных участков.

Границы зон охраны ОКН, расположенных на территории г. Гатчина, в соответствии с настоящим проектом устанавливаются:

- по границам кадастровых кварталов;
- по границам земельных участков;

- по створам (визуальным продолжениям) границ базисных кварталов или земельных участков;
- с отступом от границ земельных участков на расстоянии, обеспечивающем сохранение ландшафтной среды ОКН:
- по естественным рубежам (дорогам, проездам, пешеходным дорожкам) отображённым на топографической подоснове;
- по границам береговых полос и границам водоохранных зон поверхностных водных объектов;
- по границам территорий объектов культурного наследия.

Графическое отображение установленных границ зон охраны выполнено с учетом необходимости обеспечения единства подходов к установлению границ территорий зон охраны в геоинформационном формате, соответствует техническим требованиям к формированию информационных объектов. Уникальные буквенно-цифровые коды (индексы) зон (подзон) дополнены на отдельных участках уточняющим индексом порядкового номера участка Зон охраны.

Графическое и текстовое описание местоположения границ единых зон охраны, соответствующее Приказу Росреестра от 26 июля 2022 года № П/0292, ввиду значительного объёма информации выделены в отдельные части Книги 8. Проект границ единых зон охраны объектов культурного наследия в составе объединённой зоны охраны, Раздела III. Проект зон охраны (Итоговая часть).

*По результатам анализа материалов проведённой работы и основных решений, принятых в процессе разработки ПЗО ОКН г. г. Гатчины, Ленинградской обл., 2022-2023 гг., экспертная комиссия отмечает их достаточность и достоверность, а также соответствие выбранных подходов требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.*

#### **Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам.**

Режимы и Требования в границах единых зон охраны, предлагаемые в представленном на экспертизу проекте, устанавливаются в целях обеспечения благоприятного визуального восприятия ОКН, расположенных в г. Гатчина и основаны на приоритете сохранения ОКН в их исторически сложившейся среде, при проведении строительных и хозяйственных работ, а также работ по благоустройству территорий.

Для достижения данной цели, выделены два основных направления:

- 1) Установление Режимов, обеспечивающих сохранение объектов ценной архитектурной застройки и их внешнего облика, составляющих основу сохранившейся исторической среды ОКН.

2) Установление Требований, обеспечивающих сохранение панорам и локальных видов ОКН, путём ограничения предельных параметров высоты застройки, формирующей их ближние, средние и дальние планы, а также сохранение исторически сложившегося ландшафта.

Режимы и Требования устанавливаются для каждого типа зон охраны дополнительно подразделяемых на участки (подзоны), выделенные исходя из особенностей застройки каждой территории и сложившихся ландшафтно-композиционных и планировочных характеристик градостроительной среды ОКН, расположенных в её границах, либо на примыкающих к ним земельных участках, а также исходя из влияния застройки данных территорий на визуальное восприятие ОКН и исторически ценных градостроительных доминант с выявленных точек, площадок и путей обзора.

В представленном на экспертизу проекте введены подразделы «Общие положения» и «Термины и определения», где разъяснены общие принципы установления Режимов и Требований, определены основные понятия, отражающие специфику устанавливаемых ограничений и обеспечивающие возможность их правового применения.

Общими положениями Режимов и Требований предусматриваются общий порядок их применения, включая случаи внесения изменений и корректировки.

Режимы и Требования определены для различных регламентных участков объединённой зоны охраны (единых зон охраны и их подзон) и содержат необходимые ограничения, обеспечивающих сохранение исторически сложившейся среды ОКН, расположенных в г. Гатчина, исходя особенностей использования различных территорий, прилегающих к ОКН.

В текстовую часть Режимов внесены и детализированы ограничения по реконструкции и восстановлению объектов ценной архитектурной застройки, в т.ч. в отношении объектов, находящихся в аварийном состоянии.

Объекты, допускаемые к размещению на территориях единых зон охраны в соответствии с положениями ст. 34 Закона №73 ФЗ и их предельно разрешённые параметры, определены в Требованиях в разделах «Требования к видам разрешённого использования земельных участков» и «Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

Предельные (минимальные/максимальные) параметры застройки, в границах единых зон охраны, входящих в состав объединённой зоны охраны, определены на основе градостроительных исследований. Значения предельных параметров, включённых в Требования, приняты с учетом:

- необходимости обеспечения благоприятного восприятия ОКН в исторически сложившейся ландшафтно-градостроительной среде;
- необходимости устойчивого развития территорий, в границах единых зон охраны, входящих в состав объединённой зоны охраны;

- исторических принципов и сложившихся тенденций градостроительного формирования объемно-пространственной композиции застройки г. Гатчины. (с выделением приоритета сохранения видовых раскрытий на исторические высотные доминанты);

- особенностей рельефа местности и ландшафта.

Кроме того, в разделе Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в утверждаемой части проекта объединённой зоны охраны ОКН г. Гатчины выделены следующие типы объектов застройки, для которых, в целях сохранения и регенерации исторической среды ОКН, установлены специальные требования:

- объект ценной застройки, как один из элементов исторической среды (аутентичные наиболее характерный образец исторической застройки), подлежит сохранению в аутентичном виде и проведению мероприятий по восстановлению его архитектурных и конструктивных элементов в рамках ремонта или реконструкции, без изменения его особенностей, послуживших основанием для включения в список «Ценной застройки»;

- объект средовой застройки, как одним из элементов исторической среды, подлежит сохранению и проведению мероприятий по восстановлению его архитектурных и конструктивных элементов и фрагментов (в том числе утраченных) в рамках ремонта или реконструкции, без изменения его характерных признаков, послуживших основанием для включения в список «Средовой застройки»;

- не адаптированные объекты, как градостроительные элементы не соответствующие окружающей исторической среде, в рамках ремонта или реконструкции, подлежат проведению мероприятий их адаптации к исторической среде (снижению дисгармонирующего эффекта) без разборки их основных несущих конструкций и изменения основных параметров, путем частичного изменения конфигурации или замены отдельных архитектурных элементов (фрагментов здания, сооружения), изменения декора и (или) замены отделочных материалов фасада, или изменения его цвета;

- диссонирующие объекты, как объекты недвижимого имущества, существование и использование которых наносит вред историко-культурной ценности ОКН, подлежат проведению мероприятий по их приведению в соответствие с установленными проектом зон охраны Режимами и Требованиями в т.ч. путём изменения габаритов, изменения конфигурации или замены отдельных архитектурных элементов (фрагментов здания, сооружения), изменения декора и (или) замены отделочных материалов фасада, или изменения его цвета.

В границах всех единых зон охраны ОКН г. Гатчины предлагаемых в экспертируемом проекте Режимами и Требованиями предусмотрены мероприятия по сохранению и регенерации ландшафтной и градостроительной среды ОКН, сохранению и восстановлению композиционно-визуальных связей с историческими доминантами и ОКН, путём ограничения параметров застройки и регулирования ее архитектурного облика.

*Экспертная комиссия полагает, что решения по установлению Режимов использования земель и Требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны, предложенные авторами ПЗО ОКН г. г. Гатчины, Ленинградской обл., 2022-2023 гг., в достаточной степени обеспечивают сохранение объектов культурного наследия в их исторической среде.*

**л) Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для неё специальной, технической и справочной литературы.**

**Сведения о собранной и изученной информации и материалах.**

В рамках данной работы произведено ознакомление с копиями архивных материалов и исходными данными по формированию ПЗО ОКН г. г. Гатчины, Ленинградской обл., 2022-2023 гг. и их анализ их полноты, в составе:

1. Историческая справка по истории застройки г. Гатчины.
2. Исторические картографические материалы.
3. Фотографические изображения г. Гатчины в исторических видах в т.ч. ОКН и прилегающей застройки.
4. Фотографические и иллюстративные материалы по утраченным историческим доминантам (местоположение на планах, конфигурация, общий вид (фото, графика)).
5. Сведения об ОКН (Ф) ОКН (Р) (в т.ч. наименование, адрес, время возникновения, реквизиты документа о постановке под охрану, границы территорий ОКН на 2022 г.).
6. Материалы Генерального плана и Правил землепользования и застройки МО «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района Ленинградской области.
7. Информация (графические изображения, карты (схемы), номер и датировка документа) о ранее разработанных проектах зон охраны ОКН расположенных на территории г. Гатчины, Ленинградской области.
8. Сведения по предлагаемым спискам объектов ценной архитектурной застройки и иным объектам, составляющим основу застройки г. Гатчины, включая объекты дисгармонирующей и диссонирующей застройки (адресный перечень, изображения и основные характеристики).

Полный перечень материалов, отобранных экспертной комиссией для выполнения настоящей работы приведён в Приложении 2 к Акту.

**Перечень исходно-разрешительной документации**

1. Техническое задание на разработку проекта объединённой зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины, Ленинградской области (Приложение №1 к Договору 009/22-ПЗО от 17 августа 2022 г.).

2. Материалы учётной документации ОКН расположенных на территории г. Гатчина: копии документов о постановке на государственную охрану ОКН; копии Приказов о внесении

изменений в единый государственный реестр МК РФ; копии документов об утверждении границ территорий ОКН.

3. Данные государственного кадастра недвижимости по территориям.

4. Материалы номинационного досье и ретроспективной инвентаризации и мониторинга «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников» С540bis.

#### **м) Обоснование вывода экспертизы**

Выводы экспертной комиссии основываются на результатах системного анализа материалов научно-исследовательской работы, представленных на государственную историко-культурную экспертизу. Рассмотрев представленный на экспертизу Проект объединённой зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины, Ленинградской области, разработанный ООО «Валбэк-ру» по заказу гражданина РФ Павлова Анатолия Анатольевича на основании Договора 009/22-ПЗО от 17 августа 2022 г. и технического задания (приложение к Договору 009/22-ПЗО от 17 августа 2022 г.) (Шифр 009/2022-ПЗО), экспертная комиссия пришла к следующему заключению:

- *границы территорий единых зон охраны ОКН,*
- *режимы использования земель,*
- *требования к градостроительным регламентам,*

*представленные в составе вышеуказанного проекта, обоснованы результатами проведённых комплексных историко-культурных исследований и обеспечивают физическую сохранность памятников и ансамблей в их исторической, в т.ч. ландшафтной среде, сохранение условий наилучшего восприятия (панорам и основных визуальных направлений) и соответствуют требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.*

#### **н) Выводы экспертизы:**

- **установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия и особых режимов использования земель в границах зон охраны ОКН, на основании представленного на экспертизу Проекта объединённой зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области (далее –ПЗО), разработанный ООО «Валбэк-ру» по заказу гражданина РФ Павлова Анатолия Анатольевича на основании Договора 009/22-ПЗО от 17 августа 2022 г. и технического задания (приложение к Договору 009/22-ПЗО от 17 августа 2022 г.) (Шифр 009/2022-ПЗО), соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

- **требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны ОКН, в составе представленного на экспертизу Проекта объединённой зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области, разработанный ООО «Валбэк-ру» по заказу гражданина РФ Павлова Анатолия Анатольевича на основании Договора 009/22-ПЗО от**

17 августа 2022 г. и технического задания (приложение к Договору 009/22-ПЗО от 17 августа 2022 г.) (Шифр 009/2022-ПЗО), **соответствуют (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

**о) Перечень приложений к Акту ГИКЭ:**

Приложение 1. Копия Технического задания на разработку проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины, Ленинградской области (Приложение №1 к Договору 009/22-ПЗО от 17 августа 2022 г.).

Приложение 2. Перечень материалов, отобранных и изученных экспертной комиссией для выполнения настоящей работы.

Приложение 3. Карта (схема) границ объединённой зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины, Ленинградской области,

Приложение 4. Проект режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объединённой зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины, Ленинградской области,

Приложение 5. Копии протоколов организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проекта объединённой зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины, Ленинградской области, разработанного ООО «Валбэк-ру» (Шифр 009/2022-ПЗО)

***Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) с документами, прилагаемыми к настоящему акту, и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.***

Председатель Экспертной комиссии

М.С. Штиглиц

Ответственный секретарь

Экспертной комиссии

Н.Г. Поддубная

Член Экспертной комиссии

А.В. Комлев

**п) Дата оформления заключения экспертизы, являющаяся датой его подписания**  
«30» августа 2023 г.

**Приложение 1.**

*К Акту по результатам государственной  
историко-культурной экспертизы  
Проекта объединенной зоны охраны  
объектов культурного наследия,  
г. Гатчины, Ленинградской области*

**Копия Технического задания  
на разработку проекта объединенной зоны охраны  
объектов культурного наследия г. Гатчины, Ленинградской области  
(Приложение №1 к Договору 009/22-ПЗО от 17 августа 2022 г.).  
(на 10-ти страницах)**

### ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на разработку проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г.  
Гатчины Ленинградской области

1. Место проведения работ: Ленинградская область, город Гатчина

2. Объект проектирования и экспертизы: проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины. Список объектов культурного наследия приведен в приложении 1 к настоящему техническому заданию и может быть актуализирован на дату завершения историко-культурных исследований. Актуализация списка может быть проведена по данным органа охраны объектов культурного наследия Ленинградской области.

При выполнении работ:

- использовать ранее выполненные материалы проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области (ООО «Добрый город», 2016 год), доработать данный проект;

- учесть материалы разработанного проекта по границе, предмету охраны, требованиям к градостроительным регламентам исторического поселения город Гатчина (2020 г);

- учесть замечания Министерства культуры РФ №8859-12-02 от 02.08.2018 г.;

- учесть и проработать (проверить в ходе комплексного научного исследования возможность учета) вопросы и предложенные правки к Проекту объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины, разработанного в 2016 году – приведены в приложении 2 к настоящему техническому заданию.

- учесть предложения по реновации квартала путем воссоздания исторической структуры застройки площадью 4,64 га, разработанные в 2022 г., ограниченного улицами:

- Красноармейский пр-т,

- ул. Жемчужина,

- ул. Тригорина,

- аллеей Императора Павла,

развитию и планируемому использованию в связи с этим территории площадью 2.78 га (зу № 47:25:0107004:1) для целей нового строительства.

3. Срок проведения работ: со дня заключения Договора до 15 апреля 2023 г.

4. Цели выполнения работ:

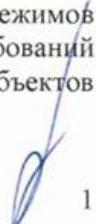
Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, посредством регулирования градостроительной, хозяйственной и иной деятельности на территории, в границах которой данная деятельность оказывает прямое или косвенное воздействие на сохранность объектов культурного наследия в их исторической среде.

Разработка проекта границ зон охраны, с определением режимов использования территории и градостроительных регламентов в границах зон охраны для их последующего утверждения в установленном порядке на основе материалов по обоснованию: историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных, археологических исследований, ландшафтно-визуального анализа, данных государственного кадастра недвижимости.

Разработка карт (планов) зон охраны объекта культурного наследия как объекта землеустройства в целях внесения данных о границах зон охраны объектов культурного наследия в государственный кадастр недвижимости.

Проведение государственной историко-культурной экспертизы в целях определения соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия предлагаемых особых режимов использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объектов культурного наследия.

5. Основание для разработки:



- Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон «О землеустройстве» от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ;
- Руководство по выполнению Конвенции об охране всемирного наследия ЮНЕСКО;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 года № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
- Областной закон Ленинградской области от 25 декабря 2015 года № 140-ОЗ «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ленинградской области»;
- Приказ Минкультуры России от 13 января 2016 г. № 28 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры народов Российской Федерации в соответствии со статьей 64 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»»;
- Приказ Минкультуры России от 04 июня 2015 года № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия»;
- Приказ Управления Росреестра по Ленинградской области № П/056 от 16 марта 2018 года «Об использовании местной системы координат МСК-47 на территории Ленинградского кадастрового округа»;
- Приказ Росреестра от 15.09.2016 № П/465;
- Материалы ретроспективной инвентаризации «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников» (Российская Федерация) № 540-012b;
- иные нормативно-правовые акты в данной отрасли.

6. Документация для установления зон охраны объектов культурного наследия

а) Графическая часть:

- историко-культурный опорный план М 1:2000
- схема ландшафтно-визуального анализа (М 1:2000);
- схема размещения основных видовых точек (М 1:2000);
- схема границ зон охраны объектов культурного наследия, выполненная на геоподоснове с указанием поворотных точек, М 1:2000.
- карта (план) границ зоны охраны объекта культурного наследия. Форма карты (плана) и ее состав должен соответствовать требованиям, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 30 июля 2009 № 621, приказом Росреестра от 15.09.2016 № П/465, постановлением Правительства РФ от 31.12.2015 № 1532. Карта (план) выполняется в формате XML. Полная версия в формате XML для передачи в ЕГРН формируется после утверждения зон охраны (сведения об утверждении включаются в XML-формат).

б) Текстовая часть:

Материалы по обоснованию проекта;

Материалы для утверждения проекта границ зон охраны.

7. Требования к разработке документации для установления зон охраны объектов культурного наследия:

7.1. Проведение историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований, а также изучение данных государственного кадастра недвижимости при их наличии для обоснования и определения границ зон охраны, при необходимости – границ территорий объектов культурного наследия (в случаях, когда территории ОКН не установлены). В рамках исследований проводится ознакомление с документацией и объектом в натуре, с обобщением данных, ознакомление с литературными и графическими источниками.

Материалы исследований должны включать:

- анализ утвержденной документации территориального планирования и градостроительной документации в сфере охраны объектов культурного наследия;
- материалы ранее разработанных проектов зон охраны объекта культурного наследия, в отношении которых проведены историко-культурные исследования;
- иные материалы, необходимые для обоснования и разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия;
- натурные исследования с фотофиксацией объектов культурного наследия, объектов исторической среды, городских панорам, современного состояния видов, отраженных в архивной документации;
- анализ исторических планов рассматриваемой территории разных периодов для определения эволюции её планировочной структуры, фактического состояния территории и обоснования проектируемых границ зоны охраны;
- визуально-ландшафтный анализ рассматриваемой территории для определения ценных видовых раскрытий, существующих и утраченных визуальных связей, анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения, соотношения между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными).

По результатам проведенных историко-культурных исследований обязателен вывод о сохранности планировочной, объемно-пространственной структуры, сохранности композиции и силуэта застройки, композиционно-видовых связей.

7.2. На основании вышеуказанных историко-культурных исследований составляется историко-культурный опорный план рассматриваемой территории, отражающий основные элементы (как сохранившиеся, так и утраченные), характеризующие историко-культурную ценность объектов культурного наследия и прилегающей территории, в том числе объекты культурного наследия включенные в список ЮНЕСКО, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - Реестр), выявленные объекты культурного наследия, объекты, исторически ценные градоформирующие объекты (составляющие предмет охраны исторического поселения и (или) являющиеся элементами историко-градостроительной среды объектов культурного наследия), границы территорий объектов культурного наследия, границы территории исторического поселения.

На историко-культурном опорном плане, в том числе, отображаются:

- особо ценные объекты культурного наследия народов Российской Федерации;
- объекты всемирного культурного и природного наследия;
- объекты культурного наследия федерального значения;
- объекты культурного наследия регионального значения;
- выявленные объекты культурного наследия;
- архитектурные и градостроительные доминанты и акценты;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон охраны объектов культурного наследия;
- граница территории исторического поселения;
- исторически ценные градоформирующие объекты;
- места утраченных ценных объектов, в том числе местоположение утраченных городских укреплений и культовых сооружений;
- здания современной застройки, адаптированные к характеру исторической градостроительной среды;
- здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды;
- здания современной застройки, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды;
- хозяйственные постройки и пристройки;
- здания исторической застройки и застройки традиционного типа, искаженные современными пристройками и надстройками;
- монументы;
- мемориальные объекты;

- исторически сложившаяся планировочная структура: система дорог, улиц и площадей, бульваров, скверов, набережных, утраченные элементы планировочной структуры;

- сохранившиеся и утраченные исторические линии застройки;
- сохранившиеся участки исторического каменного мощения улиц и площадей;
- сохранившиеся и утраченные исторические кладбища;
- существующие границы кварталов и земельных участков, сохранившие фиксацию элементами застройки и благоустройства;
- исторические границы кварталов и земельных участков, утратившие фиксацию;
- исторически сложившиеся придомовые территории, сохранившие застройку;
- придомовые территории, утратившие застройку;
- мосты через ручьи и реки;
- основные въездные направления.

При большом объеме материалов историко-культурных исследований следующая информация может отображаться на отдельных картах (схемах) градостроительной эволюции планировочной структуры территории и визуально-ландшафтного анализа территории:

- дорегулярная планировка;
- историческая регулярная планировка;
- регулярная планировка советского периода;
- сельская планировка в составе города;
- историческое межевание;
- исторические границы поселения на разные периоды, в том числе, историческое ядро, границы территории по периодам освоения;
- элементы ценного природного ландшафта, в том числе водоемы, реки, пруды (элементы гидрологической системы), участки активного рельефа, открытые участки природного ландшафта, овраги, береговой склон;
- историческое озеленение, сады, парки, зоны отдыха;
- плодовые сады и огороды на внутриквартальных территориях;
- палисадники;
- утраченные насаждения исторического озеленения;
- бассейны визуального восприятия архитектурных доминант;
- панорамы и виды с путей обзора;
- панорамы и виды с площадок обзора;
- основные направления визуального восприятия;
- панорамные видовые точки;
- видовые перспективы;
- места потенциальной возможности кругового обзора (башни, колокольни).

Дополнительно представляется карта (схема) ранее разработанных и находящихся на стадии утверждения проектов границ достопримечательных мест, территорий объектов культурного наследия и зон охраны (при наличии в уполномоченном органе охраны объектов культурного наследия).

7.3. Представляемая в орган охраны научно-проектная документация по обоснованию границ зоны охраны объекта культурного наследия должна отвечать следующим требованиям:

7.3.1. Требования к проекту зоны охраны:

Проект зоны охраны предоставляется в соответствии с составом проекта, указанным в п.8 настоящего задания.

Требования к материалам по обоснованию:

7.3.1.1. Материалы по обоснованию границ зоны охраны предоставляются с обязательными ссылками на историко-архивные и библиографические материалы (иллюстрации, выписки, планы и т.д.) и включают в себя историческую справку по территории города и объектам культурного наследия, выписки из архивных и библиографических источников, сведения о ранее проводившихся историко-археологических исследованиях и выводы о сохранности историко-градостроительной и ландшафтной среды объектов культурного наследия.

7.3.1.2. Графический материал (историко-культурный опорный план, схема ландшафтно-визуального анализа, схема размещения основных видовых точек) представляется на актуализированной геоподоснове в масштабе 1:2000 - 1:5000.

7.3.1.3. Схемы визуального восприятия объектов культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок предоставляются в виде композиционно-видовых связей панорамы до 360 градусов, фотографических разверток, разрезов, характеризующих композицию и силуэт застройки и природного ландшафта, включая соотношение вертикальных и горизонтальных доминант и акцентов.

7.3.1.4. Указываются сведения о композиционной связи объектов культурного наследия с природным ландшафтом, расположенным в границах проектируемой зоны, а также о сочетании в нем определенных типов рельефа местности, водных объектов, почв, растительности.

7.3.1.5. Иные графические материалы, необходимые для обоснования и разработки проекта зоны охраны.

7.3.1.6. Фотофиксация объектов культурного наследия и историко-градостроительной среды осуществляется в соответствии со следующими требованиями:

копии архивных фотоматериалов;

снимки общего вида, передающие планировочную структуру элементов и композиционные особенности объектов;

натурная фотофиксация видовых раскрытий объекта и элементов, фиксирующих границы исторической территории, а также элементов градостроительного окружения, оказывающих влияние на формирование границ территории зоны охраны;

современная панорамная съемка до 360 градусов.

Цветные изображения изготавливаются качеством не менее 2000 точек по двум координатам.

Снимки представляются:

на USB-флеш-носителе и на электронном носителе в формате TIFF, JPEG, RAW (снимки должны сохраняться в двух видах: необработанный файл в формате съемки и обработанный файл, пригодный к использованию);

на бумажном носителе, распечатанные на листе формата А4 размером не менее 10х15 см. Под каждым распечатанным снимком дается аннотация: наименование Объекта, его местонахождение, наименование его элемента, детали или фрагмента, автор и дата съемки.

7.3.1.7. Список источников и использованной литературы обязательно включает в себя архивные материалы, материалы периодических изданий, специальную литературу и др.

7.3.2. Требования к утверждаемой части:

7.3.2.1. Предложения по установлению границ зоны охраны объектов культурного наследия предоставляются с учетом существующих требований государственной охраны объектов культурного наследия (с обоснованием определенных границ, текстовым описанием границ, картой-схемой и таблицей координат поворотных точек во Всемирной геодезической системе координат 1984 года (WGS-84), соответствующей местной системе координат (МСК-47).

7.3.2.2. Проект зоны охраны объектов культурного наследия представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем) границ, содержащую описание границ проектируемых зон охраны и границ территорий объектов культурного наследия, проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Определение границ зон охраны объектов культурного наследия осуществляется на основе проведенного историко-градостроительного, историко-архитектурного, ландшафтного анализа, зон зрительного восприятия объектов культурного наследия. На сопряженной с объектом культурного наследия территории может быть установлена одна или несколько зон охраны (охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта). Их состав необходимо определить проектом.

Определение зон охраны объектов культурного наследия с описанием, картой-схемой и таблицей координат поворотных точек зон охраны во Всемирной геодезической системе координат 1984 года (WGS-84), соответствующей местной системе координат (МСК-47), разработка режимов использования земель и градостроительных регламентов для разработанных зон.

Подготовка карты (плана) зон охраны объектов культурного наследия - документа, отображающего в графической и текстовой формах местоположение, размер, границы объекта землеустройства и иные его характеристики. Форма карты (плана) и ее состав должен соответствовать требованиям, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июля 2009 года № 621, приказом Росреестра от 15.09.2016 № П/465, постановлением Правительства РФ от 31.12.2015 № 1532. Карта (план) выполняется в формате XML.

Текстовая часть проекта зоны охраны включает в себя:

- текстовое описание границ зоны охраны;
- текстовые описание границ регламентных участков;
- каталог координат характерных точек границ зон охраны в местной системе координат;
- каталог кадастровых номеров земельных участков, расположенных в границах зоны охраны;
- текстовое описание режимов использования земель в границах регламентных участков на территории зоны охраны;
- текстовое описание требований к градостроительным регламентам в границах данных зон, устанавливающих предельные параметры (высотные и плотностные параметры) разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства в границах зон охраны;

Кроме того, графическая часть проекта зоны охраны включает в себя:

- карту (схему) границ зон охраны объектов культурного наследия;
- карту (схему) существующего землепользования.

7.3.2.3. Предложения по режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам в границах данных зон разрабатываются с учетом требований Постановления Правительства РФ от 12 сентября 2015 года № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», а также с учётом обеспечения максимальной сохранности объектов культурного наследия в их градостроительной и природной среде и в их исторических границах.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды ОКН (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности ОКН, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

г) сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

д) обеспечение визуального восприятия ОКН в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природной ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности ОКН в его историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности ОКН в его историческом и ландшафтном окружении.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются с учетом следующих требований:

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности ОКН в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

в) обеспечение визуального восприятия ОКН в его историко-градостроительной и природной среде;

г) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности ОКН в его историко-градостроительной и природной среде;

д) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности ОКН в его историко-градостроительной и природной среде;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности ОКН в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности ОКН в его историко-градостроительной и природной среде.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, ограничение хозяйственной деятельности, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с ОКН природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства (за исключением работ по благоустройству территории и размещению малых архитектурных форм);

б) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

в) сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия Объекта в его историко-градостроительной и природной среде;

г) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности ОКН в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

д) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

7.3.2.4. Проект зоны охраны объектов культурного наследия предоставляется в 3 экз. в бумажном виде.

7.3.2.5. Все материалы представляются также в электронном виде (в файле типа doc с содержанием графических материалов) в 2 экз.

#### 8. Состав проекта

Проект зоны охраны объектов культурного наследия:

1. Книга 1. Материалы по обоснованию проекта. Материалы историко-культурных исследований:

1.1. Пояснительная записка:

Введение. Основание для проектирования;

Схема разработки проекта;

Исторические сведения;

Сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны;

Материалы ранее разработанных проектов зон охраны;

Историко-архитектурный анализ.

Историко-градостроительный анализ.

Материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения;

Определение зон зрительного восприятия объектов культурного наследия;

Описание видовых точек.

1.2. Графическая часть:

Исторические планы;

Историко-культурный опорный план (М 1:2000);

Схема ландшафтного анализа (М 1:5000 – 1:10000);

Схема размещения основных видовых точек (М 1:5000);

Фотоиллюстрационный материал;

Список источников и использованной литературы;

Приложения.

2. Книга 2. Утверждаемая часть.

Введение. Основание для проектирования:

Описание границ проектируемых зон охраны объектов культурного наследия, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости,

XML-документ для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о зоне охраны объектов культурного наследия,

проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон,

Схема зон охраны объектов культурного наследия (М 1:2000).

9. Государственная историко-культурная экспертиза проекта зон охраны объектов культурного наследия:

9.1. Изучение и анализ имеющейся научно-исследовательской документации по объекту экспертизы, проведение историко-архивных и библиографических исследований по объекту экспертизы, натурное обследование объекта экспертизы, проведение фотофиксации объекта экспертизы.

9.2. Составление Акта государственной историко-культурной экспертизы по объекту экспертизы с необходимыми приложениями с указанием однозначного понятного вывода экспертизы о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проекта зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах указанных зон требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Заключение экспертизы оформляется в электронном виде и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью.

Заключение экспертизы оформляется в виде акта, в котором указываются:

а) дата начала и дата окончания проведения экспертизы;

б) место проведения экспертизы;

в) заказчик экспертизы;

г) сведения об эксперте (экспертах):

фамилия, имя и отчество (при наличии), образование, специальность, ученая степень (звание) (при наличии), стаж работы, место работы и должность, реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы;

полное и сокращенное наименование организации, ее организационно-правовая форма, место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика, а также фамилия, имя и отчество (при наличии), образование, специальность, ученая степень (звание) (при наличии), стаж работы, место работы и должность, реквизиты решения

уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы;

д) информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении;

е) цели и объекты экспертизы;

ж) перечень документов, представленных заявителем (при значительном количестве документов их перечень приводится в приложении с соответствующим примечанием в тексте заключения);

з) сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы (если имеются);

и) сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов;

к) факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований;

л) перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы;

м) обоснования вывода экспертизы;

н) вывод экспертизы о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия;

о) перечень приложений к заключению экспертизы;

п) дата оформления заключения экспертизы, являющаяся датой его подписания членами экспертной комиссии.

Каждая страница заключения экспертизы нумеруется.

Заключение экспертизы, проведенной экспертной комиссией, подписывается председателем, ответственным секретарем и остальными членами экспертной комиссии, усиленной квалифицированной электронной подписью.

При подписании заключения экспертизы эксперт (за исключением председателя экспертной комиссии) вправе указать те исследования, которые он проводил непосредственно и за достоверность результатов, которых он несет ответственность.

Заключение экспертизы экспертной комиссией. К экспертному заключению прилагаются:

а) приложения, указанные в заключении экспертизы;

б) копии протоколов заседаний экспертной комиссии (если имеются);

в) документы, представленные заказчиком экспертизы, или их копии;

г) копии документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы;

д) иные документы и материалы по усмотрению председателя экспертной комиссии.

10. Требования к качеству и безопасности проведения государственной историко-культурной экспертизы проектов зон охраны объектов культурного наследия.

В соответствии с п.11 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569, экспертиза проводится в обязательном порядке экспертной комиссией, состоящей из трех и более аттестованных экспертов.

При проведении экспертизы эксперты обязаны:

а) соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

б) обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов;

в) самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные ими лично и другими экспертами, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции;

г) обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации;

д) соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы;

е) информировать экспертную комиссию и соответствующий орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на экспертов в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

#### 11. Требования к акту экспертизы:

По объекту экспертизы оформляется отдельный акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Акт оформляется в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

Акт экспертизы должен содержать однозначный вывод о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проекта зон охраны объектов культурного наследия, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах указанных зон требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

#### 12. Порядок сдачи документации по результатам оказания услуг:

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы предоставляется заказчику в виде переносимого файла PDF подписанного тремя экспертами (электронно-цифровой подписью - ЭЦП), материалы по результатам исследований формируются в том (тома) по каждому объекту экспертизы и предоставляются в 3 (трех) экземплярах на бумажном носителе и в 2 (двух) экземплярах на одном из трех видов электронном носителе (CD-R, CD-RW, USB).

Исполнитель в срок работ (до 15.04.2023 года) предоставляет Заказчику проект объединенных зон охраны объектов культурного наследия в г. Гатчине и положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы. Исполнитель в рамках гарантийного срока сопровождает рассмотрение Акта ГИКЭ в региональном органе охраны объектов культурного наследия, общественные обсуждения, согласование в Министерстве культуры РФ и при необходимости вносит требуемые корректировки.

#### 13. Особые условия

Исполнитель в составе выполняемых работ самостоятельно осуществляет сбор и подготовку исходных данных в объеме, необходимом и достаточном для получения результата работ.

В состав и сроки выполнения работ по договору входят работы по внесению изменений и дополнений в разрабатываемые материалы по замечаниям и предложениям инспектирующих и контролирующих организаций.

В случае противоречий требований к составу и содержанию разрабатываемых материалов, установленных настоящим заданием, результатом разработки которых являются материалы, определенные договором, в которых учтены и обеспечивается реализация решений, указанных в п.2. настоящего Задания, получившим согласие уполномоченного органа исполнительной власти с выводами Акта ГИКЭ, требованиям действующего законодательства на момент проведения работ по договору – стороны устанавливают требования к работам согласно действующему законодательству.

Задание составил ГАП

Пьянкова Н.С.

Заказчик:



А.А. Павлов

Подрядчик:



С.Н. Воробьев

**Приложение 2.**

*К Акту по результатам государственной  
историко-культурной экспертизы  
Проекта объединенной зоны охраны  
объектов культурного наследия,  
г. Гатчины, Ленинградской области*

**Перечень**

**материалов, отобранных и изученных экспертной комиссией для выполнения историко-культурной экспертизы Проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, г. Гатчины, Ленинградской области.**

(на 2-х страницах)

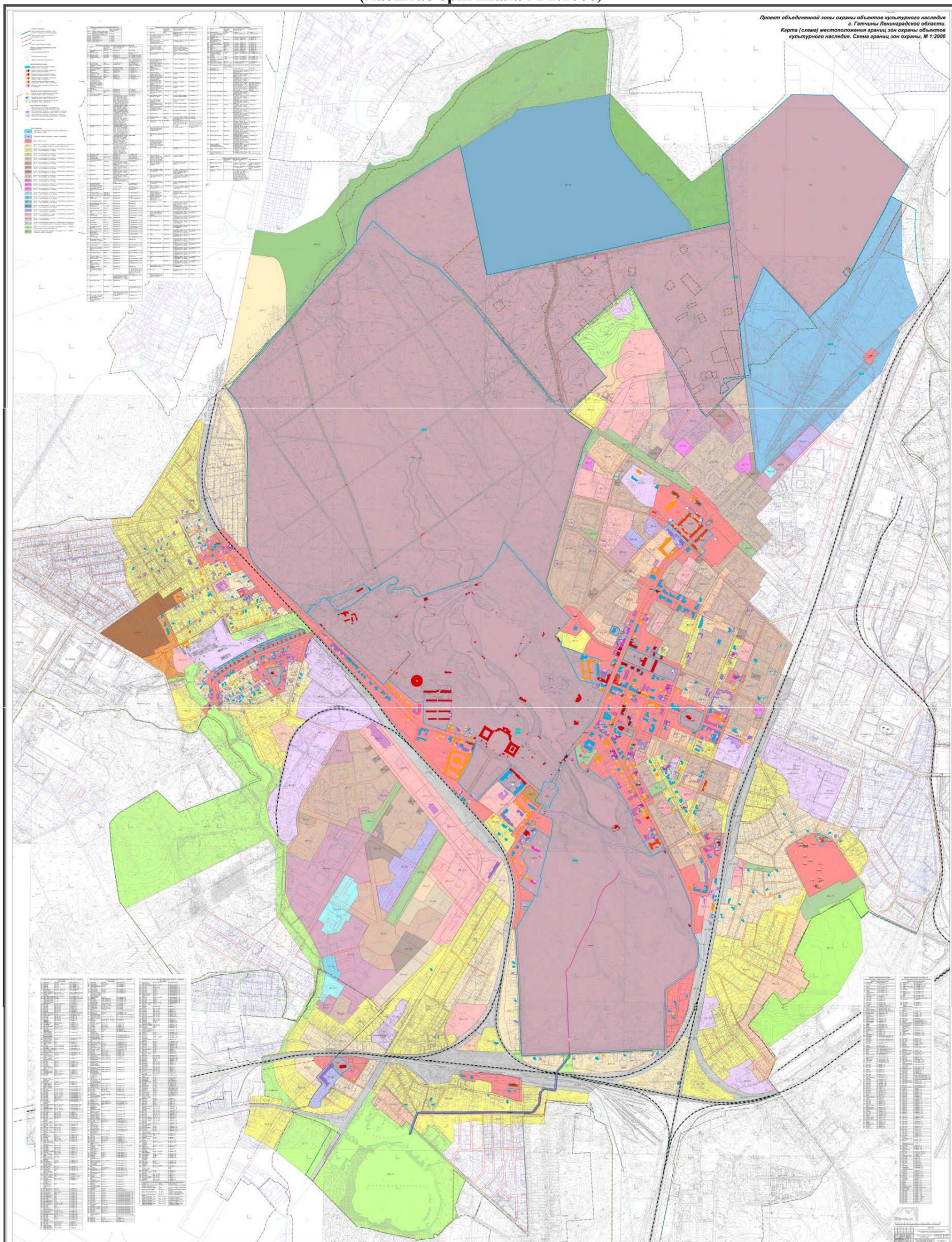
## Перечень

### **материалов, отобранных и изученных экспертной комиссией для выполнения историко-культурной экспертизы Проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, г. Гатчины, Ленинградской области.**

1. Историческая справка. (ПЗО ОКН г. Гатчина, Раздел II, Книга 3 (ПЗО ОКН г. Гатчина, Раздел II, Книга 3));
2. Исторические картографические материалы (ПЗО ОКН г. Гатчина, Раздел II, Книга 2, Часть 2);
3. Фотографические изображения г. Гатчины в исторических видах в т.ч. ОКН и прилегающей застройки (ПЗО ОКН г. Гатчина, Раздел II, Книга 2, Часть 2);
4. Фотографические и иллюстративные материалы по утраченным историческим доминантам (местоположение на планах, конфигурация, общий вид (фото, графика)) (ПЗО ОКН г. Гатчина, Раздел II, Книга 2, Часть 2);
3. Сведения об ОКН (Ф) ОКН (Р) (в т.ч. наименование, адрес, время возникновения, реквизиты документа о постановке под охрану, границы территорий ОКН на 2022 г.) (ПЗО ОКН г. Гатчина, Раздел I, Книга 1, Часть 2; Часть 3);
4. Материалы Генерального плана и Правил землепользования и застройки МО «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района Ленинградской области (ПЗО ОКН г. Гатчина, Раздел I, Книга 5).
5. Информация (графические изображения, карты (схемы), номер и датировка документа) о ранее разработанных проектах зон охраны ОКН расположенных на территории г. Гатчина, Ленинградской обл. (ПЗО ОКН г. Гатчина, Раздел II, Книга 2, Часть 2)
6. Сведения по предлагаемым спискам объектов ценной архитектурной застройки и иным объектам составляющим основу застройки г. Гатчины, включая объекты дисгармонирующей и диссонирующей застройки (адресный перечень, изображения и основные характеристики).
7. Данные государственного кадастра недвижимости по территориям проектирования (ПЗО ОКН г. Гатчина, Раздел I, Книга 5).
8. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны и материалов генерального плана (ПЗО ОКН г. Гатчина, Раздел I, Книга 5).
9. Материалы историко-архитектурных и историко-градостроительных исследований. Обоснования проектных решений (ПЗО ОКН г. Гатчина, Раздел II, Книга 4, Книга 5).
10. Материалы ландшафтно-визуальный анализа (графическая и текстовая часть) (ПЗО ОКН г. Гатчина, Раздел II, Книга 6).
11. Современная фотофиксация ОКН и территории проектирования (ПЗО ОКН г. Гатчина, Раздел II, Книга 7).
12. Материалы утверждаемой части проекта зон охраны (ПЗО ОКН г. Гатчина, Раздел III, Книга 8; Книга 9).

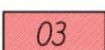
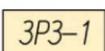
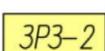
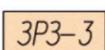
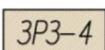
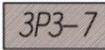
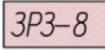
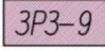
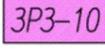
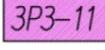
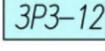
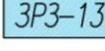
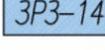
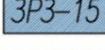
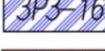
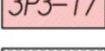
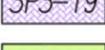
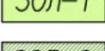
К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы Проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, г. Гатчины, Ленинградской области

**Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области.  
Карта (схема) местоположения границ зон охраны объектов культурного наследия. Схема границ зон охраны  
(масштаб оригинала М 1:2000)**



**Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области.  
Карта (схема) местоположения границ зон охраны объектов культурного наследия. Схема границ зон охраны**

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

Границы городских территорий и объекты застройки	Территории зон охраны ОКН г. Гатчины
<p> Граница муниципального образования "Город Гатчина" Гатчинского муниципального района</p> <p> Граница сельских поселений Гатчинского муниципального района</p> <p> Граница города Гатчина</p> <p> Граница прочих населенных пунктов</p> <p><u>Сведения из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)</u></p> <p> Границы кадастровых кварталов</p> <p> Границы земельных участков</p> <p> Объекты капитального строительства</p> <p><u>Объекты культурного наследия</u></p> <p> Объекты всемирного культурного наследия ЮНЕСКО, номер по экспликации</p> <p> Объекты культурного наследия федерального значения, номер по экспликации</p> <p> Утраченные объекты культурного наследия федерального значения, номер по экспликации</p> <p> Объекты культурного наследия регионального значения, номер по экспликации</p> <p> Утраченный объект культурного наследия регионального значения, номер по экспликации</p> <p> Выявленный объект культурного наследия, номер по экспликации</p> <p><u>Исторически ценные градостроительные объекты</u></p> <p> Исторически ценные градостроительные объекты. Ценная застройка, номер по экспликации</p> <p> Исторически ценные градостроительные объекты. Средовая застройка, номер по экспликации</p> <p> Исторически ценные градостроительные объекты, утраченные, номер по экспликации</p> <p><u>Здания современной застройки</u></p> <p> Здания современной застройки, адаптированные к характеру исторической градостроительной среды</p> <p> Здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды, номер по экспликации</p> <p> Здания современной застройки, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды, номер по экспликации</p> <p> Хозяйственные постройки и пристройки</p>	<p><u>Зоны и территории</u></p> <p> Территории объектов культурного наследия, утвержденные в установленном порядке</p> <p> Территории объектов культурного наследия, проектируемые</p> <p> Единая охранная зона</p> <p> Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – зона усадебной застройки строгого регулирования</p> <p> Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 2 – зона застройки до 2 этажей</p> <p> Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 3 – зона застройки до 3 этажей</p> <p> Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 4 – зона застройки до 4 этажей</p> <p> Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 5 – зона застройки до 5 этажей</p> <p> Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 6 – зона застройки до 6 этажей</p> <p> Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 7 – зона застройки до 7 этажей</p> <p> Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 8 – зона застройки до 8 этажей</p> <p> Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 9 – зона застройки до 9 этажей</p> <p> Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 10 – зона застройки до 10 этажей</p> <p> Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 11 – зона застройки до 11 этажей</p> <p> Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 12 – зона застройки до 12 этажей</p> <p> Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 13 – зона застройки до 14 этажей</p> <p> Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 14 – зона застройки до 18 метров</p> <p> Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 15 – зона застройки до 20 метров</p> <p> Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 16 – диссонирующие территории</p> <p> Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 17 – общественная застройка</p> <p> Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 18 – зона транспорта</p> <p> Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 19 – зона промышленности и коммунально-складских объектов</p> <p> Единая зона охраняемого природного ландшафта. Тип 1 – открытые пространства, поймы водных объектов</p> <p> Единая зона охраняемого природного ландшафта. Тип 2 – зеленые насаждения общего пользования</p>

**Приложение 4.**

*К Акту по результатам государственной  
историко-культурной экспертизы  
Проекта объединенной зоны охраны  
объектов культурного наследия,  
г. Гатчины, Ленинградской области*

**Проект режимов использования земель и требований к градостроительным  
регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия  
г. Гатчины, Ленинградской области.**

Объект: Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области

Заказчик: Гражданин РФ Павлов Анатолий Анатольевич

Книга 9. Часть 1.

Шифр 009/2022-ПЗО

**Состав научно-проектной документации**  
**«Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области»**

Обозначение комплекта	Наименование раздела проекта	Марка арх. №	Примечание
1	2	3	4
<b>Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть)</b>			
Книга 9	Проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны	КН-9	
Часть 1	Общая часть	ПЗО(т/ч)	
Часть 2	Единая охранная зона объектов культурного наследия		
Часть 3	Единые зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности		
Часть 4	Единые зоны охраняемого природного ландшафта		

Объект: Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области

Заказчик: Гражданин РФ Павлов Анатолий Анатольевич

Книга 9. Часть 1.

Шифр 009/2022-ПЗО

### Содержание

Раздел III. Проект зон охраны. (Итоговая часть)

Книга 9. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны

Часть 1. Общая часть.

№ п/п	Наименование	Стр.
	Состав научно-проектной документации .....	5
	Содержание .....	8
	Копия лицензии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 22 октября 2013 г. №35-0008Ф.....	9
	I. Введение .....	12
	2. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам .....	15
	2.1. Общие положения .....	15
	2.2. Термины и определения. ....	17
	Приложение 1. Утраченные исторически ценные градоформирующие объекты.....	28
	Приложение 2. Диссонирующие и не адаптированные объекты.....	30

## **I. Введение**

Настоящий Раздел Проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области, выполнен на основании Договора 009/22-ПЗО от 17 августа 2022 г., заключенного между ООО «Валбэк-ру» и Гражданином РФ Павловым Анатолием Анатольевичем в с техническим заданием и в соответствии с техническим заданием Приложение №1 к Договору.

Научно-проектная документация разработана:

1) в соответствии с требованиями, установленными следующими законодательными и нормативно правовыми актами Российской Федерации:

- Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон 73-ФЗ);

- Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ);

- Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ);

- Федеральным законом «О землеустройстве» от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ;

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Положение №972);

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 года № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;

- Национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ Р 59124 - 2020. «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» с датой введения в действие 1 января 2021 года (далее - ГОСТ Р 59124 – 2020);

- Законом Ленинградской области от 25 декабря 2015 года № 140-ОЗ «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ленинградской области»;

- Приказом Управления Росреестра по Ленинградской области № П/056 от 16 марта 2018 года «Об использовании местной системы координат МСК-47 на территории Ленинградского кадастрового округа»;

- Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.11.2018 года № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. № 163 и от 4 мая 2018 г. № 236» (далее - Приказ Минэкономразвития РФ от 23.11.2018 г. № 650)

2) с учетом положений следующих международных и Российских нормативно-правовых актов:

- Приказа Минкультуры России от 13 января 2016 г. № 28 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры народов Российской Федерации в соответствии со статьей 64 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах

культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Приказа Минкультуры России от 04 июня 2015 года № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия»;

- Руководства по выполнению Конвенции об охране всемирного наследия ЮНЕСКО;

- Материалов ретроспективной инвентаризации «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников» (Российская Федерация) № 540-012b;

- иных нормативно-правовых актов, действующих в сфере проектирования зон с особыми условиями использования.

Раздел 3 «Проект зон охраны. (Итоговая часть)» Книга 9 «Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны» состоит из 4-х частей.

Часть 1 содержит общие сведения о проекте, основания для установления режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия расположенных на территории г. Гатчины, а также сведения об утраченных исторически ценных градоформирующих объектах и диссонирующих и не адаптированных объектах в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина (Приложение 1 и 2).

Графическое и текстовое описание границ Единых зон охраны и их подзон (участков) отображены в Разделе 3. Книга 8. «Проект границ единых зон охраны объектов культурного наследия в составе объединенной зоны охраны».

## 2. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам

### 2.1. Общие положения

Зоны охраны объектов культурного наследия являются зонами с особыми условиями использования территории (п.1 ст. 105 ЗК РФ).

В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель (п.2 ст. 104 ЗК РФ).

Правительство РФ утверждает положение в отношении каждого вида зон с особыми условиями использования территорий (часть 1 ст. 106 ЗК РФ). В отношении зон охраны объектов культурного наследия действует Положение №972 от 12.09.2015 г. Положением устанавливается перечень ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах указанных зон (п. 6 части 1 ст. 106 ЗК РФ).

- Положение о зонах охраны устанавливает порядок разработки, согласования и утверждения проекта зон охраны объектов культурного наследия народов Российской Федерации, проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и общие принципы установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон (п.1 Положения №972).

Для обеспечения сохранения объекта культурного наследия (часть 1 ст. 34 Закона 73-ФЗ) в его исторической среде, необходимо создание непрерывных участков зон охраны с регулированием до линии, обозначающей территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде (п.6 Положения №972).

В соответствии с ЗК РФ ограничения в зонах охраны ОКН устанавливаются в виде **требований к режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам.**

В границы зон охраны объектов культурного наследия могут быть включены территории и земельные участки:

- 1) для которых *устанавливаются градостроительные регламенты,*
- 2) на которые *действие градостроительного регламента не распространяется (п.1 части 4 ст. 36 ГрК РФ - территории ОКН, территории общего пользования, предназначенные для линейных объектов, предоставленные для добычи полезных ископаемых),*
- 3) для которых *градостроительные регламенты не устанавливаются (часть 6 ст. 36 ГрК РФ - для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель ООПТ, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития).*

Для территорий в границах зон охраны ОКН, на которых действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительный регламент не устанавливается, действуют ограничения, устанавливаемые режимами использования земель в границах данных зон.

Режимы использования земель (далее – Режимы) и требования к градостроительным регламентам (далее – Требования) в границах зон охраны, разработанные в составе Проекта зон охраны, после их утверждения, обязательны для исполнения и должны учитываться при разработке (в том числе внесении изменений), утверждении и применении Правил землепользования и застройки.

Границы территории объектов культурного наследия, границы участков объединенных зон охраны объектов культурного наследия

отображаются на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки, либо на отдельных картах.

На чертежи проекта нанесены утвержденные и предлагаемые настоящим проектом границы территорий объектов культурного наследия, имеющие маркировку Р-ОКН. На территории объектов культурного наследия не распространяются требования к градостроительным регламентам и режимы охранной зоны, а действует режим, установленный в отношении данных территорий объектов культурного наследия в соответствии с требованиями законодательства об охране объектов культурного наследия.

В случае изменения границ территории объекта культурного наследия в сторону уменьшения, освободившаяся территория принимается как единая охранная зона – действует режим использования земель и требования к градостроительным регламентам указанные в настоящем разделе.

В случае изменения границ территории объекта культурного наследия в сторону увеличения, на территории действуют требования, предъявляемые к территории объекта культурного наследия.

В настоящем проекте **предельным количеством этажей** принято считать **количество надземных этажей, без учета подземных.**

## **2.2. Термины и определения**

Основные термины и определения, используемые в Режимах и Требованиях - соответствуют нормативно-правовым актам Российской Федерации. Ниже приведены уточняющие термины и определения, имеющие значение для наиболее полного раскрытия отдельных понятий, применяемых в настоящем разделе в целях установления историко-культурных ограничений градостроительной, хозяйственной и иной деятельности в зонах охраны ОКН.

**Адаптивное строительство** – возведение объектов сомасштабных сложившейся застройке, с соблюдением основных приёмов, характерных для исторической застройки, регламентацией высоты, габаритов, материала стен и отделки фасадов новых зданий, их членений, пластики, цветового решения,

характера кровель и других характерных элементов для определенной застройки, на основе сведений историко-культурных исследований, в том числе историко-архивных и библиографических исследований.

**Акцент (высотный)** – архитектурный элемент здания (купол, башня, фронтоны и иные части здания, занимающие по площади не более 25 % площади этажа), возвышающийся над основным объемом здания не более 1/4 его высоты, организующий композицию, как самих зданий, так и открытых городских пространств.

**Археологические исследования** - научно-исследовательская деятельность, направленная на сохранение, изучение и популяризацию объектов археологического наследия.

**Археологические полевые работы** - работы в целях выявления, изучения и сохранения объектов археологического наследия (научных, охранных и учетных целях), к которым относят раскопки, разведки, археологические наблюдения, в том числе подводные археологические исследования.

**Виды разрешенного использования** (земельных участков, объектов капитального строительства) – виды деятельности, осуществление которых на земельном участке и в расположенных на нем объектах разрешено в силу наименования этих видов деятельности в соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса РФ, при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами, включая сервитуты (зоны с особыми условиями использования).

**Внешний облик объекта** (здания, сооружения) – габариты (длина, ширина и высота), конфигурация в плане и объемно-пространственная структура соответствующего объекта капитального строительства и его частей и архитектурное решение фасадов (включая отделку деталей и поверхности) исторических зданий, образующих ценную историческую среду кварталов;

**Восстановление утраченного исторически ценного градоформирующего объекта** (здания, сооружения) - один из приемов регенерации исторической среды, направленный на восполнение утрат и (или) восстановление целостности внешнего облика объекта, осуществляемых по аналогии с методами реставрационного воссоздания объекта культурного наследия.

**Высота зданий (строений)** – высота зданий (строений), измеряемая от дневной поверхности земли до наивысшей точки здания (строения); высота до карниза здания (строения) – высота вертикальной плоскости фасада здания (строения); высота до конька – высота конька скатной крыши при ее уклоне до 30 градусов (или элемента, расположенного в пределах соответствующей условной плоскости).

**Градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Диссонирующие объекты** – здания, сооружения, постройки (в том числе объекты незавершенного строительства), линии электропередачи, линии связи, в том числе линейно-кабельные сооружения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие объекты недвижимого имущества, элементы благоустройства и малые архитектурные формы, а также части таких объектов, по своему архитектурному решению противоречащие характеристикам исторической среды, масштабу исторической среды, нарушающие условия зрительного восприятия объектов

культурного наследия существование и использование которых наносит вред историко-культурной ценности объекта культурного наследия.

**Не адаптированные объекты** – отдельные здания, сооружения, постройки (в том числе объекты незавершенного строительства), по своим объемно-пространственным, архитектурным и стилистическим характеристикам, материалам отделки и цветовому решению фасада дисгармонируют со сложившейся историко-градостроительной или природной средой объекта культурного наследия.

**Доминанта (высотная)** – здание (строение), расположенное в композиционно значимых градостроительных узлах и организующее пространство, превышающие окружающую застройку более чем на 1/4 ее высоты

**Зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Зоны охраны объектов культурного наследия** — зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемые в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории путем ограничения хозяйственной и градостроительной деятельности. **Включают в себя:**

**Охранная зона** - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

*В составе объединенных зон охраны объектов культурного наследия формируется - единая охранная зона.*

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности** - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

*В составе объединенных зон охраны объектов культурного наследия формируется - единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности*

**Зона охраняемого природного ландшафта** - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

*В составе объединенных зон охраны объектов культурного наследия формируется - единая зона охраняемого природного ландшафта.*

**Историческая застройка**— здания различных исторических периодов, построенные до 1957 года и обладающие стилевыми признаками данных периодов.

**Историко-культурный каркас** – устойчивая и ценная система исторических дорог, улиц, набережных и площадей.

**Историко-культурный ландшафт**— совокупность зданий, сооружений и открытых пространств в их природном окружении, образующая городские поселения, сохранившие свою целостность в процессе развития.

**Исторически ценные градоформирующие объекты** - здания и сооружения, формирующие историческую застройку и объединенные в том числе масштабом, объемом, структурой, стилем, конструктивными

материалами, цветовым решением и декоративными элементами. Исторически ценные градоформирующие объекты являются элементом исторической среды, историко-градостроительной среды объектов культурного наследия.

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

**Компенсационное строительство** – возведение объектов путем воссоздания утраченных объектов (исторических) в первоначальных параметрах на основе данных историко-культурных исследований, в том числе историко-архивных и библиографических исследований. Могут быть использованы как материалы, собранные в настоящем проекте, так и вновь выявленные материалы.

**Красные линии** – линии, обозначающие границы территорий общего пользования, формирующие уличный фронт застройки и подлежащие установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

**Малоформатные рекламные конструкции** – рекламные конструкции, внешние габариты которых, (без учета опоры) ни по одной своей стороне не должны превышать 1,5м, высота опоры не более 1 м.

**Объединенная зона охраны объектов культурного наследия** – совокупность зон охраны устанавливаемых в целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде. Для данных объектов, в составе Объединенной

зоны охраны, допускается установление культурного наследия единой охранной зоны объектов культурного наследия, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта

**Объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия** – исторические объекты, заявленные в орган охраны культурного наследия о включении в список выявленных объектов культурного наследия.

**Основные направления визуального восприятия** – направления восприятия архитектурных доминант и акцентов, завершающих перспективу открытых городских пространств.

**Открытое городское пространство** – открытое для визуального обзора пространство площадей, улиц, бульваров, скверов, акваторий, набережных, ограниченное уличным фронтом застройки или зеленых насаждений.

**Панорамы и виды** – сформировавшиеся виды городского ландшафта, зрительно воспринимаемые с наиболее значимых путей, основных видовых точек и площадок обзора в пределах угла зрения более 30 градусов.

**Панорама круговая** – Многоплановая видовая картина с большим сектором обзора вдоль линии горизонта, сектор восприятия которой равен 360 градусов.

**Проект по регенерации историко-градостроительной среды (проекты комплексной реконструкции и регенерации исторических зон)** – представляет собой совокупность мероприятий по изучению характера застройки территории, с выявлением возможностей для возведения новых объектов и проектированию восстановления утраченных, либо не реализованных элементов застройки квартала (либо участка территории), в исторических габаритах объемах с.

Состав проекта по регенерации историко-градостроительной среды или природной среды объекта культурного наследия:

- историко-градостроительные и архитектурные исследования и обоснования;

- общую концепцию застройки с предложениями по функциональному назначению и габаритам новых зданий, демонстрационные материалы по проектному решению (панорамы, развертки, аксонометрические изображения, фрагменты и макеты, другие материалы, раскрывающие и обосновывающие архитектурно-художественные и функционально-планировочные решения, предусмотренные проектом);

- архитектурно-планировочное проектное решение по реализации проекта регенерации (в т.ч. на расчетный срок и на первую очередь при поэтапной реализации проекта) и предложениями по функциональному использованию восстанавливаемых зданий (сооружений) и территории квартала (участка) исторической застройки;

Перечень материалов входящих в состав проектов по регенерации историко-градостроительной среды или природной среды объекта культурного наследия:

- пояснительная записка, включающая материалы по обоснованию и описание проектного решения;

- историко-архитектурный и историко-градостроительный опорный план, масштаб 1:2000 - 1:500;

- план современного функционального зонирования, масштаб 1:2000 - 1:500,

- проектное решение (основной чертеж, план), масштаб 1:2000 - 1: 500;

- схемы (планы, развертки, сечения, иллюстрирующие отдельные параметры и градостроительные особенности проекта, в т.ч. благоустройство территории), масштаб 1:2000 - М 1:500:

- схемы основных решений по инженерному обеспечению объектов застройки, масштаб 1:2000 - М 1:500:

**Регенерация** - совокупность градостроительных мероприятий, направленных на восполнение утрат, восстановление целостности и реализацию историко-градостроительного потенциала градостроительных объектов, осуществляемых методами восстановления на основе историко-

культурных исследований, компенсационного и (или) адаптивного строительства в соответствии с традиционными принципами и приемами формирования сложившейся историко-градостроительной среды территории в зонах охраны объектов культурного наследия.

**Режим использования земель (далее - регламент)** – особый вид ограничений градостроительной и хозяйственной деятельности, устанавливаемый на территориях и земельных участках расположенных в границах зон охраны, в целях сохранения объектов культурного наследия в исторической среде.

**Реконструкция архитектурно-исторической среды города** – комплекс строительных работ, предусматривающий обновление, модернизацию, перестройку зданий, улиц и площадей городов; подчиненный задачам функционирования объектов культурно-исторического наследия в новых социально-экономических условиях; допускающий снос и перепланировку ветхих строений; не исключающий возможность использования новых строительных материалов.

**Реконструкция объекта капитального строительства** – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

**Рекультивация земель** – комплекс мероприятий, предусматривающих улучшение, восстановление свойств грунта на территории в целях исключения его физического и химического негативного воздействия на окружающую среду, удаления посторонних примесей, восстановления плодородного слоя.

**Среда в градостроительстве** – совокупность неразрывно связанных элементов: природный ландшафт, планировочная структура, застройка, озеленение и благоустройство.

**Стилистические характеристики** – отличительные особенности: творческого метода, архитектурного направления, школы, объемно-пространственного и конструктивного решения, тектоники фасадов, элементов декора.

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты

**Территория объекта культурного наследия (территория памятника)** - территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии с действующим законодательством. Границы территории объекта культурного наследия могут не совпадать с границами существующих земельных участков.

**Уличный фронт** – воспринимаемые с территории открытые городских пространств здания (сооружения), находящиеся на линии застройки, либо формирующие визуальный фронт застройки с отступом от красной линии на расстоянии до 15 м от нее.

**Фоновая застройка** – застройка, высота и архитектурное решение которой являются нейтральными по отношению к объектам культурного наследия и доминантам и обеспечивают благоприятные условия их восприятия.

**Этаж мансардный (мансарда)** – Этаж, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа, в котором размещены общественные и (или) подсобные помещения.

**Этаж надземный (наземный)** – Этаж с отметкой пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

**Этаж цокольный** – этаж (помещения) с отметкой пола ниже планировочной отметки земли с наружной стороны стены на высоту не более половины высоты помещений.

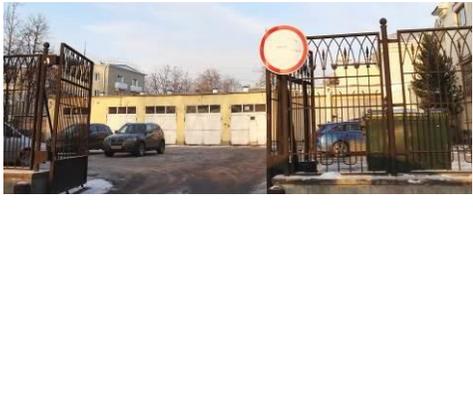
## Приложение 1. Утраченные исторически ценные градоформирующие объекты

N	Архивное фото	Наименование	Дата	Адрес фактический	Функция
1		Часовня в память спасения Государя Императора Александра II (?)	кон. XIX в.	г. Гатчина, ул. Киевская, у ж/д переезда	Часовня
2		Эстонская православная церковь	1909 г.	г. Гатчина, ул. Киевская, напротив дома № 6	Часовня
3	-	Здание казарм Кирасирского полка	кон. XIX в.	г. Гатчина, пр. Красноармейский, примыкает к существующему корпусу	Общественное здание
4	-	Здание ансамбля бывших казарм гвардейского батальона	втор. пол. XIX в.	г. Гатчина, ул. 7-й Армии, рядом с сохранившимися корпусами	Общественное здание
5	-	Здание ансамбля Госпитального городка	кон. XIX в.	г. Гатчина, ул. Карла Маркса	Общественное здание
6	-	Здания ансамбля бывших казарм	втор. пол. XIX в.	г. Гатчина, ул. Роцинская, рядом с сохранившимися корпусами	Общественное здание

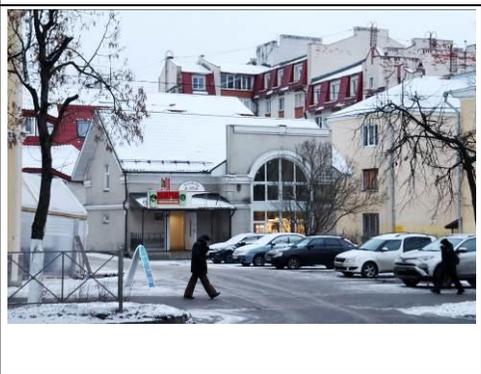
		гвардейского батальона			
7		Часовня на старом кладбище	кон. XIX в.	г. Гатчина, ул. Карла Маркса, на месте дома № 61	Часовня
8	-	Здание ансамбля бывших казарм гвардейского батальона	втор. пол. XIX в.	г. Гатчина, ул. Роцинская, рядом с сохранившимися корпусами	Общественное здание

## Приложение 2. Диссонирующие и не адаптированные объекты

Здания современной застройки, не адаптированные (дисгармоничные) к характеру исторической градостроительной среды							
N	Фото	Наименование	Дата	Адрес фактический	Краткая характеристика	Меры по нейтрализации диссонирующего эффекта	Состояние Функция
96		<b>Гаражи</b>	2000-е гг.	пр. 25 Октября, д. 2	-одноэтажное каменное здание с аттиком над входом. Вход с полукруглым завершением. Стены обшиты пластиковыми панелями белого цвета;	-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  гаражи
97		<b>Кафе</b>	2000-е гг.	пр. 25 Октября, д. 2, корп. 2	-одноэтажное каменное здание большой протяженности с односкатной крышей;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  кафе

98		<b>Торгово-офисное здание</b>	2010-е гг.	пр. 25 Октября, д. 42, л. 3	-трехэтажное кирпичное здание общественного назначения с завышенной крышей. Из-за своей высоты перекрывает виды на объекты культурного наследия.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</li> <li>- размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;</li> </ul>	нормальное  торгово-офисные помещения
99		<b>Гаражи</b>	2000-е гг.	пр. 25 Октября, д. 12а	-одноэтажное каменное здание общественного назначения с воротами. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</li> <li>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</li> </ul>	нормальное  гаражи
100		<b>Автосервис</b>	2000-е гг.	пр. 25 Октября, д. 14а	Одноэтажное каменное здание, с плоской крышей. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-	- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических	нормальное  автосервис

					градостроительной среды;	решений; - размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;	
101		<b>Магазин</b>	2000-е гг.	пр. 25 Октября, д. 26а	-общественное здание прямоугольное в плане, с плоской крышей. Снаружи обшито панелями серого и синего цветов, имеются участки сплошного остекления;	- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;  - посадка экранирующих зеленых насаждений;	нормальное магазин
102		<b>Производственное здание</b>	XX в.	пр. 25 Октября, д. 2в	-двухэтажное панельное здание общественного назначения, прямоугольное в плане с плоской крышей. Масштаб здания, размеры, расположение пристроек и окон, характер отделки фасадов не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений  - посадка экранирующих зеленых насаждений;	нормальное производственное здание

							
103		Кафе	2000-е гг.	пр. 25 Октября, д. 35а	-одноэтажное каменное здание общественного назначения, Характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;	нормальное  магазин

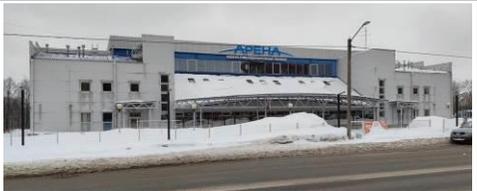
104		Кафе	2010-е гг.	пр. 25 Октября, д. 40а	-двухэтажное здание общественного назначения, прямоугольное в плане. Снаружи обшито панелями серого цвета, фасады с большими участками сплошного остекления	- размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;  -посадка экранирующих зеленых насаждений.	нормальное  магазин
105		Переход на платформу	XX в.	пл. Балтийского вокзала, д. б/н	-одноэтажные каменные здания с плоской крышей, фасады глухие, выкрашены в серый цвет;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - посадка экранирующих зеленых насаждений;	нормальное  переход
106		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Беляева, д. 1	-одноэтажный каменный жилой дом с ломаной вальмовой крышей и жилым мансардным этажом. Не обшит. Окна пластиковые.	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.  -по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  дом жилой

						- посадка экранирующих зеленых насаждений;	
107		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Беяева, д. 3	-одноэтажный деревянный жилой дом с двускатной крышей. Частично здание обшито светло-зелеными пластиковыми панелями. Окна пластиковые.	-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  дом жилой
108		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Беяева, д. 3	Одноэтажный жилой дом Г-образный в плане с двускатной крышей. Фасад частично оформлен пластиковыми панелями, частично обшит панелями, поверх которых идут горизонтальные и вертикальные членения по типу фахверка. Окна пластиковые. Крыша покрыта черепицей.	-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  дом жилой

109		Средняя общеобразовательная школа	XX в.	ул. Беяева, д. 14	двухэтажное каменное здание общественного назначения с вальмовой крышей сложное в плане большое. Стены защиты металлическими панелями серого и желтого цветов;	<p>-замена обшивки из металлических панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное образовательное учреждение
110		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Беяева, д. 26	-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей. К боковому фасаду примыкает пристройка с ломаной крышей. Стены защиты пластиковыми панелями желтого цвета;	<p>-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- замена цветового решения кровли на нейтральное;</p> <p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное дом жилой

111		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Беяева, д. 16	<p>-одноэтажный жилой дом с полувальмовой крышей и жилым мансардным этажом. Стены здания обшиты бледно-желтыми пластиковыми панелями. Окна пластиковые. Крыша покрыта коричневой металлочерепицей.</p>	<p>-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное дом жилой
112		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Беяева, д. 24а	<p>-двухэтажный жилой дом с двускатной крышей с маленьким углом ската. Стены защиты пластиковыми панелями желтого цвета;</p>	<p>- замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное дом жилой

113		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Беяева, д. 26а	<p>-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей, покрытой профилированным металлом красного цвета большой высоты. Стены декорированы разно форматным кирпичом бежевого цвета;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное дом жилой
114		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Беяева, д. 36	<p>-недостроенное каменное сооружение.</p>	<p>-при завершении строительства - создание отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное дом жилой

115		Жилой дом	2000-е гг.	пер. Береговой, д. 7	-двухэтажный деревянный жилой дом с двускатной крышей;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  дом жилой
116	 	ФОК Арена	2000-е гг.	ул. Бульвар Авиаторов, д. 17	-высокое здание общественного назначения с плоской крышей, стены защиты синими панелями. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - посадка экранирующих зеленых насаждений;	нормальное  физкультурно-оздоровительный комплекс
117		Магазин	2000-е гг.	пл. Варшавского вокзала, стр. 9	-одноэтажное здание общественного назначения с двускатной крышей;	- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - размещение вывесок и рекламы вести в соответствии	нормальное  здание торговли

						с регламентами зоны;	
118		<b>Общественное здание</b>	2000-е гг.	пл. Варшавского вокзала, д. 1а	-трехэтажное каменное здание общественного назначения. Стены оштукатурены, окрашены в белый цвет. Крыша плоская. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное общественное здание
119		<b>Общественное здание</b>	2000-е гг.	пл. Варшавского вокзала, д. 1г	-трехэтажное каменное здание общественного назначения. Стены защиты металлическими панелями охристого и светло-коричневого цвета. Крыша вальмовая. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное общественное здание

120		<b>Административное здание РЖД</b>	2000-е гг.	пл. Варшавского вокзала	-одноэтажное здание общественного назначения с двускатной крышей. Стены защищены пластиковыми панелями серого цвета	<p>- разработка архитектурных решений фасадов;</p> <p>- замена обшивки из металлических панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное строение
121		<b>Административное здание</b>	2000-е гг.	ул. Володарского, д. 6	-трехэтажное каменное здание общественного назначения, с плоской крышей, прямоугольное в плане. Стены защищены пластиковыми панелями серого цвета, окна большие. Высота здания, его масштаб, расположение и размеры окон не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;	нормальное жилой дом
122		<b>Кафе, торговые павильоны</b>	2000-е гг.	ул. Володарского, д. 16	-каменное здание общественного назначения с полукруглыми завершениями на окнах с двускатной крышей, прямоугольное в плане. С многочисленными пристройками, защитными профилированным железом.	<p>- замена обшивки из металлических панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации</p>	нормальное кафе, торговые павильоны

						<p>устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</li> <li>- размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;</li> </ul>	
123		Кафе	2000-е гг.	ул. Володарского, д. 22а	-одноэтажное здание общественного назначения прямоугольный в плане, с двускатной крышей. Фасады здания защиты профилированным железом желтого цвета;	<p>-замена обшивки из металлических панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;</li> <li>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</li> </ul>	нормальное кафе

124		<b>Торговый павильон</b>	2000-е гг.	ул. Володарского, д. 22б	<p>-одноэтажное здание общественного назначения с двускатной крышей, прямоугольное в плане. Обшивка из пластиковых панелей желтого цвета., характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное торговый павильон
125		<b>Магазин</b>	XX в.	ул. Володарского, д. 22г	<p>-двухэтажное каменное здание общественного назначения с фронтоном по центру. Первый этаж зашит металлическими панелями и наружной рекламой;</p>	<p>-замена обшивки из металлических панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных отделочных материалов, нейтральных колористических решений. Декорировать галерею под основной фасад;</p>	нормальное магазин

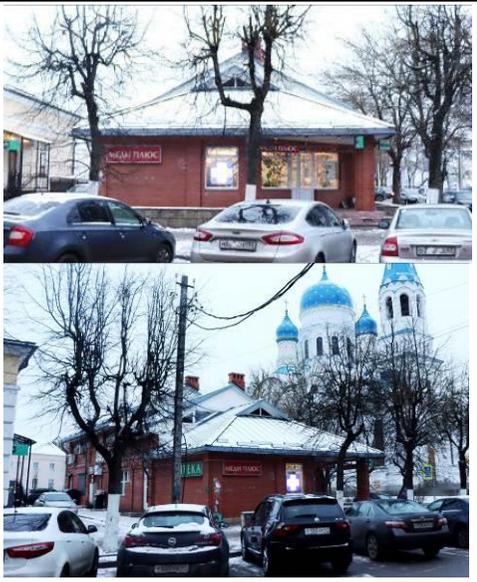
126		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Воскова, д. 3	-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей, обшитый пластиковыми панелями бежевого цвета	-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.	нормальное дом жилой
127		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Воскова, д. 26	-двухэтажный каменный жилой дом из силикатного кирпича с двускатной крышей;	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное дом жилой

128		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Воскова, д. 38	-одноэтажный каменный жилой дом с полувальмовой крышей и жилым мансардным этажом. Крыша покрыта ярко-красным покрытием. Окна пластиковые.	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное дом жилой
129		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Воскова, д. 2а	-одноэтажный жилой дом с вальмовой крышей с мезонином под односкатной крышей. Стены обшиты пластиковыми панелями бежевого цвета;	<p>-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с</p>	нормальное дом жилой

						регламентом зоны;	
130		Магазин	2000-е гг.	ул. Воскова, д. 38а/2	-одноэтажное общественное здание с двускатной крышей. Фасады здания оформлены бежевыми пластиковыми панелями. Крыша здания покрыта ярко-красной металлочерепицей.	-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  магазин
131		Магазин	2000-е гг.	ул. Гагарина, д. 20	-Одноэтажное каменное здание магазина с восьмиугольной угловой пристройкой. Прямоугольное в плане с плоской крышей. Фасад здания окрашен в ярко желтый цвет	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;	нормальное  магазин

132		<b>Дом жилой</b>	2000-е гг.	ул. Галеева, д. 1	-одноэтажный жилой дом с ломаной двускатной крышей и мансардным этажом. Дом обшит бледно-зелеными пластиковыми панелями.	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  жилой дом
133		<b>Торговый центр</b>	2000-е гг.	ул. Генерала Кныша, д. 13/7	-трехэтажное высокое здание общественного назначения из металлоконструкций. Фасады с большими площадями остекления. Фасады защиты коричневыми панелями;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке, нейтральных колористических решений;  - посадка экранирующих зеленых насаждений;	нормальное  торговый центр
134		<b>Производственное здание</b>	XX в.	ул. Герцена, д. 30	-одноэтажное здание производственного назначения с ломаной мансардной крышей, покрытой коричневым профилированным металлом. Стены защиты профилированным металлом серого цвета;	- замена обшивки из металлических панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - разработка архитектурных	нормальное  гаражи

						<p>решений фасадов;</p> <p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	
135		<b>Общественное здание</b>	2000-е гг.	ул. Горького, д. 18	-двухэтажное каменное здание общественного назначения, прямоугольное в плане с вальмовой крышей со слуховым окном. Стены окрашены в желтый цвет;	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное магазин

136		Магазин	2000-е гг.	ул. Горького, д. 26	<p>-трехэтажное здание на первом этаже располагается магазин. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное магазин
137		Общественное здание	2000-е гг.	ул. Достоевского, д. 2а	<p>-одноэтажное каменное здание, общественного назначения разновысотное с мансардным этажом двускатной крышей. Расположение пристроек и окон, характер отделки фасадов не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное общественное здание

							
138		<b>Производственное здание</b>	2000-е гг.	ул. Жемчужина, б/н	-одноэтажное каменное здание с вальмовой крышей большой протяженности. Масштаб здания, размеры, расположение пристроек и окон, характер отделки фасадов не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  производственное здание
139		<b>Дом жилой</b>	2000-е гг.	ул. Заводская, д. 9	-одноэтажный деревянный жилой дом с двускатной крышей. Стены обшиты светло-желтыми пластиковыми панелями. Крыша покрыта черепицей. Окна пластиковые.	-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  жилой дом

140		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Западная, д. 28	-двухэтажный жилой дом под вальмовой крышей. Стены защиты пластиковыми панелями бежевого цвета;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;	нормальное дом жилой
141		Дом жилой	XX в.	ул. Карла Маркса, д. 4	-пятиэтажный панельный жилой дом сложный в плане с большой плоскостью остекления. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.  - размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;  - посадка и сохранение экранирующих зеленых насаждений;	нормальное дом жилой
142		Общественное здание	2000-е гг.	ул. Карла Маркса, д. 40	-трехэтажное каменное здание общественного назначения, квадратное в плане. Третий этаж мансардный, под металлической скошенной крышей. Характер отделки фасадов не соответствуют характеру историко-градостроительной среды	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;	нормальное общественное здание

						- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	
143		<b>Здание коммунально-бытовое</b>	2000-е гг.	ул. Карла Маркса, д. 55	-одноэтажное кирпичное здание общественного назначения, прямоугольный в плане. Снаружи обшито фасадными панелями, серого цвета. Крыша односкатная;	- замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - посадка экранирующих зеленых насаждений;  - размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;	нормальное  коммунально-бытовое
144		<b>Общественное -деловое здание (МФЦ)</b>	2000-е гг.	ул. Карла Маркса, д. 16а	-трехэтажное каменное здание общественного назначения с мансардным этажом под ломаной крышей. Характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;  - разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;	нормальное  общественное-деловое здание

145		<b>Жилой дом</b>	2000-е гг.	ул. Карла Маркса, д. 36а	-пятиэтажный каменный жилой дом сложный в плане. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны  - посадка экранирующих зеленых насаждений;	нормальное  медицинское учреждение
146		<b>Общественное здание</b>	2000-е гг.	ул. Карла Маркса, д. 40а	-трехэтажное каменное здание общественного назначения, квадратное в плане. Третий этаж мансардный, под металлической скошенной крышей. Характер отделки фасадов не соответствуют характеру историко-градостроительной среды	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;	нормальное  общественное здание

							
147		Детский сад	XX в.	ул. Киргетова, д. 5а	-двухэтажное здание из силикатного кирпича, сложное в плане с вальмовой крышей. Расположение и размеры окон не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;	нормальное  детский сад
148		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Колпанская, д. 4	-деревянный жилой дом, срубленный в лапу, под ломаной крышей;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  -по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с	нормальное  дом жилой

						<p>регламентом зоны;</p>	
<p>149</p>		<p>Дом жилой</p>	<p>2000-е гг.</p>	<p>ул. Колпанская, д. 11</p>	<p>-двухэтажный жилой дом сложный в плане с вальмовой крышей, с эркером. Часть стен обшито декоративными панелями;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	<p>нормальное дом жилой</p>

150		Дом жилой	2000-е гг.	пер. Комсомольский, д. 4	<p>-одноэтажный каменный жилой дом с двускатной крышей сложный в плане. К Крыше примыкают пристройки со скатными крышами. Характер отделки фасадов, покрытие и форма крыши крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное дом жилой
151		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Комсомольцев-подпольщиков, д. 49	<p>-одноэтажный жилой дом с большим мансардным этажом под ломаной крышей. Стены и фронтон зашиты пластиковыми панелями коричневого цвета;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное дом жилой

152		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Комсомольцев-подпольщиков, д. 51	-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей. Стены защиты пластиковыми панелями бежевого цвета;	<p>-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- приведение параметров здания и пристроек в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное дом жилой
153		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Комсомольцев-подпольщиков, д. 43/1	-одноэтажный жилой дом на две семьи с большим мезонином под двускатной крышей. Крыша двускатная. Часть из силикатного кирпича, часть стены защиты пластиковыми панелями бежевого цвета;	<p>- по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное дом жилой

154		<b>Дом жилой</b>	2000-е гг.	ул. Комсомольцев-подпольщиков, д. 60/2	-одноэтажный жилой дом со сложной не симметричной крышей. Мезонин большой. Стены и фронтоны защищены пластиковыми панелями бежевого цвета;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</li> <li>- приведение параметров здания и пристроек в соответствии с регламентом зоны;</li> <li>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</li> </ul>	нормальное дом жилой
155		<b>Общественное здание</b>	2000-е гг.	ул. Красная, д. 10	-двухэтажное каменное здание общественного назначения с плоской крышей, прямоугольное в плане с большими окнами. Расположение и размеры окон не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	<ul style="list-style-type: none"> <li>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</li> <li>- размещение вывесок и рекламы в соответствии с регламентами зоны;</li> </ul>	нормальное общественное здание

156		<b>Общественное здание</b>	2000-е гг.	ул. Красная, д. 20	-двухэтажное здание из силикатного кирпича, квадратное в плане с плоской крышей и большими окнами. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - посадка экранирующих зеленых насаждений;  - размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;	нормальное  общественное здание
157		<b>Дом жилой</b>	2000-е гг.	ул. Красноармейский, д. 22	-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей. Крыша покрыта металлочерепицей темно-серого цвета. Фасады обшиты сайдингом темно-бордового цвета. по периметру участка выполнено сплошное ограждение.	- замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - посадка экранирующих зеленых насаждений;	нормальное  дом жилой
158		<b>Дом жилой</b>	2000-е гг.	пр. Красноармейский, д. 13/7	-шестиэтажный каменный жилой дом, сложный в плане, с мансардным этажом под ломаной крышей. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений с понижением этажности по мере эксплуатации;	нормальное  торговый центр

							
159		<b>Пристройка к зданию</b>	XX в.	пр. Красноармейский, д. 4а	-одноэтажная панельная пристройка к зданию с односкатной крышей;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  пристройка к зданию
160		<b>Жилой дом</b>	2000-е гг.	ул. Круговая, д. 4	-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей. Дом с пристройкой верандой и мезонином с односкатной крышей над ней. Стены защиты пластиковыми панелями серого цвета;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  дом жилой

							
161		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Круговая, д. 5	-одноэтажный деревянный жилой дом с надстроенным мансардным этажом под двускатной не симметричной крышей;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  -по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  дом жилой
162		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Круговая, д. 17	-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей с мезонином. Стены обшиты пластиковыми панелями охристого цвета;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;	нормальное  дом жилой

							
163		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Круговая, д. 20	<p>-одноэтажный жилой дом с ломаной крышей с мезонином. Стены обшиты тесанной доской коричневого цвета;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное дом жилой

164		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Круговая, д. 116	-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей. Стены защиты пластиковыми панелями бежевого цвета;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  дом жилой
165		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Кустова, д. 30	-одноэтажный жилой дом с двускатной не симметричной крышей. Мансардный этаж не симметричный Стены окрашены в коричневый цвет;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  -по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;  - посадка экранирующих зеленых насаждений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  дом жилой

166		Жилой дом	XX в.	ул. Литейная, д. 17	-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей. Фасады здания обшиты белыми пластиковыми панелями. Крыша покрыта ярко-красной металлочерепицей. Окна пластиковые.	-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  дом жилой
167		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Литейная, д. 18	-каменный двухэтажный жилой дом с вальмовой крышей. Не обшит. Окна пластиковые.	-создание отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;  - посадка экранирующих зеленых насаждений;	нормальное  дом жилой

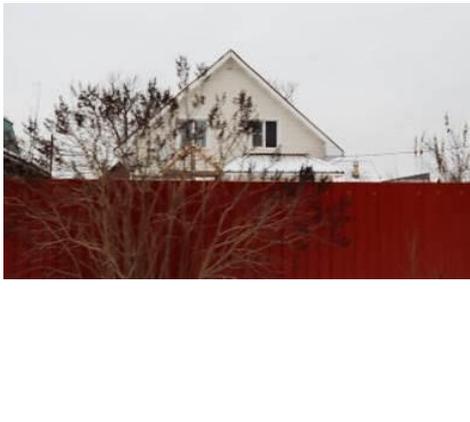
168		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Литейная, д. 20	-одноэтажный жилой дом с ломанной двускатной крышей и жилым мансардным этажом. Стены покрыты имитацией бруса оранжевого цвета. Окна пластиковые.	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное  дом жилой
169		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Покровская, д. 4	-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей. Стены защиты пластиковыми панелями светло-зеленого цвета;	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное  дом жилой

							
170		<b>Жилой дом</b>	2000-е гг.	ул. Покровская, д. 5	<p>-двухэтажный каменный жилой дом под двускатной крышей. Отделка стен декоративным желтым кирпичом;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное дом жилой

171		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Покровская, д. 6	-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей. Стены защиты пластиковыми панелями светло-серого цвета;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;	нормальное дом жилой
172		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Покровская, д. 7	-одноэтажный жилой дом с мансардным этажом под двускатной крышей. Стены защиты пластиковыми панелями бежевого цвета;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное дом жилой
173		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Покровская, д. 9	-двухэтажный жилой дом с вальмовой крышей. Стены защиты пластиковыми панелями серого цвета;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное дом жилой

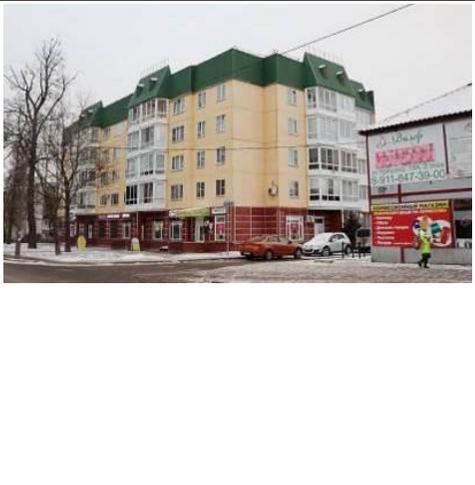
174		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Покровская, д. 12	-одноэтажный каменный жилой дом с двускатной крышей. С бокового фасада устроен мезонин под односкатной крышей;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  дом жилой
175		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Покровская, д. 13	-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей. Стены защиты пластиковыми панелями бежевого цвета;	-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;	нормальное  дом жилой
176		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Покровская, д. 19	-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей с фронтонами на три стороны. Стены защиты пластиковыми панелями бежевого цвета;	-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения	нормальное  дом жилой

						участка в соответствии с регламентом зоны;	
177		<b>Жилой дом</b>	2000-е гг.	ул. Покровская, д. 24	-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей. Стены зашиты пластиковыми панелями белого цвета;	-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  дом жилой

178		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Покровская, д. 25	-одноэтажный жилой дом с полувальмовой крышей с мезонином. Стены защиты пластиковыми панелями бежевого цвета;	-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  дом жилой
179		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Покровская, д. 13а	-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей. Стены защиты пластиковыми панелями белого цвета;	-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;	нормальное  дом жилой
180		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Покровская, д. 29а	-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей. Стены защиты пластиковыми панелями бежевого цвета;	-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  дом жилой

181		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Покровская, д. 32в	-одноэтажный жилой дом с ломаной крышей, сложный в плане. Стены зашиты пластиковыми панелями бежевого цвета;	-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  дом жилой
182		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Полевая, д. 4	-двухэтажный каменный жилой дом с эркером. крыша вальмовая. Стены оштукатурены покрашены в бежевый цвет. Забор высокий каменный сплошной;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;  - посадка экранирующих зеленых насаждений;	нормальное  дом жилой

183		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Пушкинская, д. 3	<p>-одноэтажный жилой дом с высокой вальмовой крышей с жилым мансардным этажом. К зданию примыкает вытянутая одноэтажная пристройка. Фасады облицованы панелями, имитирующими камень. Окна пластиковые. Крыша из металлочерепицы.</p>	<p>-замена обшивки из панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное  дом жилой
184		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Пушкинская, д. 12	<p>-одноэтажный жилой дом с ломанной двускатной крышей и жилым мансардным этажом. Фасады обшиты серо-бежевыми пластиковыми панелями. Крыша покрыта ярко-красной металлочерепицей. Окна пластиковые.</p>	<p>-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.</p> <p>- замена цветового решения кровли на нейтральное;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное  дом жилой

185		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Пушкинская, д. 13	-одноэтажный деревянный жилой дом с двускатной крышей. Сбоку примыкает пристройка с фронтоном с двускатной крышей. Фасады здания обшиты пластиковыми панелями светло-желтого цвета.	-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.	нормальное дом жилой
186		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Пушкинская, д. 15	-одноэтажный деревянный жилой дом с двускатной крышей и жилым мансардным этажом. По бокам имеет пристройки, в одной из которых утроен мезонин. Фасады оформлены под стиль фахверк с горизонтальными и вертикальными членениями. Часть окон деревянная, часть пластиковая. Крыша покрыта черепицей.	-замена обшивки на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.	нормальное дом жилой
187		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Радищева, д. 9	-пятиэтажный каменный жилой дом. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;  -разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений  - замена цветового решения кровли на нейтральное;	нормальное дом жилой

						<ul style="list-style-type: none"> <li>- сохранение и посадка экранирующих зеленых насаждений;</li> <li>- размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;</li> </ul>	
188	 	Дом жилой	2000-е гг.	ул. Рошаля, д. 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>-двухэтажный каменный жилой дом из силикатного кирпича с третьим мансардным этажом;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</li> <li>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</li> <li>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</li> </ul>	нормальное дом жилой
189		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Рошаля, д. 19	<ul style="list-style-type: none"> <li>-одноэтажный жилой дом с ломанной двускатной крышей и жилым мансардным этажом. Стены обшиты светло-желтыми пластиковыми панелями. Крыша покрыта ярко-красным металлопрокатным листом. Окна пластиковые.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.</li> <li>-по мере амортизации реконструкция крыши в</li> </ul>	нормальное дом жилой

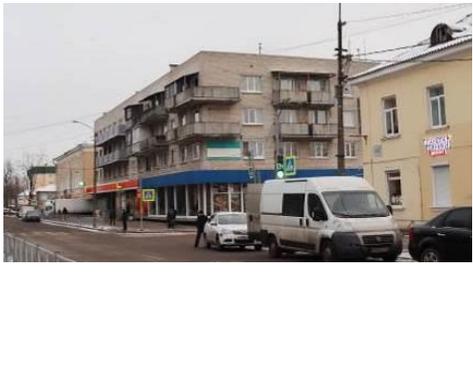
						соответствии с регламентом зоны;	
190		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Рошалья, д. 31	-одноэтажный жилой дом с высокой двускатной крышей и мансардным этажом. Здание обшито панелями, имитирующими кирпичную кладку. Окна пластиковые.	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.  -по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  дом жилой

191		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Рошаля, д. 12а	<p>-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей. На боковом фасаде располагается мезонин с двускатной крышей. Стены зашиты пластиковыми панелями желтого цвета;</p>	<p>-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное дом жилой
192		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Рыбакова, д. 29	<p>-одноэтажный жилой дом с полувальмовой крышей с мезонином с бокового фасада. Дом с большим мансардным этажом. Стены оштукатурены;</p>	<p>- приведение параметров здания и пристроек в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное дом жилой

							- посадка экранирующих зеленых насаждений;	
193		<b>Дом жилой</b>	2000-е гг.	ул. Рыбакова, д. 7а	-одноэтажный каменный жилой дом из силикатного кирпича с двускатной крышей с мезонином под двускатной крышей. Мансардный этаж достроенный большой, стены мансардного этажа обшиты пластиковыми панелями серого цвета;	-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;  -разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;	нормальное  дом жилой	
194		<b>Станция техобслуживания (СТО)</b>	2000-е гг.	ул. Рысева, д. 9	-одноэтажная каменная постройка из силикатного кирпича с плоской крышей. на фасаде две большие распашные двери и две простые двери;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  станция тех. обслуживания	

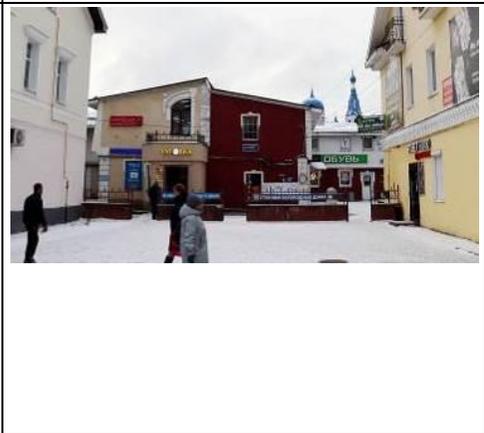
195		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Рысева, д. 21	-одноэтажный жилой дом с мансардным этажом. Стены защиты пластиковыми панелями голубого цвета;	<p>-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное  дом жилой
196		Сауна	2000-е гг.	ул. Рысева, д. 26	-одноэтажное каменное здание общественного назначения из силикатного кирпича с плоской крышей. Стены окрашен в желтый цвет;	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений. Посадка экранирующих зеленых насаждений;</p> <p>;</p>	нормальное  коммунально-бытовое здание

197		<b>Комплекс производственных зданий</b>	XX в.	ул. Северная, д. 2	-одноэтажное каменное здание общественного назначения большой протяженности. Фасады глухие. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  производственное здание
198		<b>Дом жилой</b>	2000-е гг.	ул. Северная, д. 14	-одноэтажный каменный жилой дом со сложной крышей. Характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  дом жилой

199		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Северная, д. 27	-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей с мезонином. Стены обшиты пластиковыми панелями охристого цвета;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;  - посадка экранирующих зеленых насаждений;	нормальное  дом жилой
200		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Соборная, д. 28	-четырёхэтажный жилой дом из силикатного кирпича с плоской крышей Г-образный в плане. Первый этаж общественный с большой площадью остекления;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;	нормальное  дом жилой
201		Производственное здание	XX в.	ул. Соборная, д. 31	-Двухэтажное каменное здание со сложной крышей, прямоугольное в плане. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;	нормальное  производственное здание

							
202		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Соборная, д. 106, Лит. А	<p>-трехэтажный многоквартирный жилой дом. Стена протяженная глухая оштукатурена, декорирована граффити;</p>	<p>- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации реконструкция с понижением высоты здания;</p> <p>- размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;</p>	<p>нормальное</p> <p>дом жилой</p>

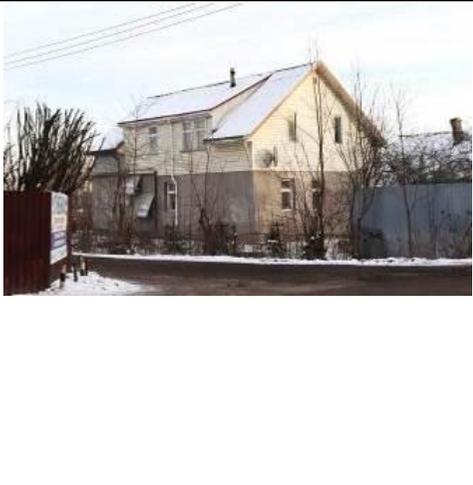
203		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Соборная, д. 10б, Лит. Б	<p>-трехэтажный каменный жилой дом с мансардным третьим этажом, прямоугольный в план с ломаной красной крышей. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- замена цветового решения кровли на нейтральное;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное дом жилой
204		Кафе	2000-е гг.	ул. Соборная, д. 20а	<p>-двухэтажное каменное здание общественного назначения, прямоугольное в плане с двускатной крышей. Фасад изменен увеличенными оконными проемами.</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p>	нормальное магазин

							
205		<b>Общественное здание</b>	2000-е гг.	ул. Соборная, д. 7в	-двухэтажное каменное здание общественного назначения из двух частей, с двускатной крышей. Здание разделено на две части как по высоте, так и по цвету.	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.  - по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;	нормальное  общественное здание

206		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Сойту, д. 11	<p>-двухэтажный жилой дом, обшит деревянной вагонкой, под двускатной не симметричной крышей, размеры, расположение пристроек и окон, характер отделки фасадов не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное дом жилой
207		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Сойту, д. 35	<p>-трехэтажный каменный жилой дом с ломаной сложной крышей, стены отделаны крупным кирпичом. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное дом жилой

208		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Сойту, д. 63	-двухэтажный каменный жилой дом с двускатной крышей;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.  -устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  дом жилой
209		Дом жилой	XX в.	ул. Сойту, д. 111	-двухэтажный жилой дом с двускатной и ломаной крышей. Стены обшиты пластиковыми панелями серого цвета. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  дом жилой

210		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Сойту, д. 49а	<p>-двухэтажный жилой дом из силикатного кирпича с большим мансардным этажом под ломаной крышей, покрытой профилированным металлом коричневого цвета. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>-по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное дом жилой
211		Дачи	XX в.	ул. Сойту, д. 87а	<p>-одноэтажный дом полностью под ломаной крышей. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>-по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное дачи

212		Дом жилой	2000 гг	ул. Станционная, д. 3	<p>-двухэтажный жилой дом с двускатной крышей. Стены обшиты пластиковыми панелями серого цвета. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- замена цветового решения кровли на нейтральное;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное  дом жилой
213		Дом жилой	2000 гг	ул. Станционная, д. 5	<p>-двухэтажный жилой дом с двускатной крышей. Стены обшиты пластиковыми панелями бежевого цвета. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное  дом жилой

214		<p><b>Хозяйственная постройка на кладбище</b></p>	<p>2000-е гг.</p>	<p>ул. Станционная, д. 52</p>	<p>-одноэтажное здание общественного назначения с двускатной крышей. Стены защиты ярко-синим металлическим листом, крыша покрыта шифером;</p>	<p>- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p>	<p>нормальное ритуальные услуги</p>
-----	--	---	-------------------	-------------------------------	---	--	-------------------------------------

215		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Сызранская, д. 3	<p>-одноэтажный жилой дом с большим мансардным этажом под ломаной крышей. Дом большой. Стены и фронтон защиты пластиковыми панелями бежевого цвета;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное дом жилой
216		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Сызранская, д. 14	<p>-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей. Стены защиты пластиковыми панелями бежевого цвета;</p>	<p>-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p>	нормальное дом жилой

217		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Сызранская, д. 17	-одноэтажный жилой дом с мансардным этажом под ломаной крышей. Стены защиты пластиковыми панелями охристого цвета;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  дом жилой
218		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Сызранская, д. 19	-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей	- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;	нормальное  дом жилой

219		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Сызранская, д. 15а	-одноэтажный каменный жилой дом с мансардным этажом под двускатной крышей. Фасады выложены декоративным кирпичом;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;	нормальное дом жилой
220		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Сызранская, д. 4а	-одноэтажный жилой дом с большим мансардным этажом под ломаной крышей. Дом большой. Стены и фронтоны защищены пластиковыми панелями бежевого цвета;	-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;  - посадка экранирующих зеленых насаждений;	нормальное дом жилой

221		Поликлиника	2000-е гг.	ул. Урицкого, д. 1	-семиэтажное каменное здание общественного назначения, прямоугольное в плане с плоской крышей. Стены обшиты пластиковыми панелями коричневого, серого и белого цветов. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений  - посадка экранирующих зеленых насаждений;	нормальное  медицинское учреждение
222		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Урицкого, д. 9	-двухэтажный жилой дом прямоугольный в плане с двускатной крышей. Снаружи обшито пластиковой вагонкой охристого и светло-желтого цветов. Оконные заполнения заменены на пластиковые с расстекловкой в одно окно.	-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;	нормальное  дом жилой

223		Магазин	2000-е гг.	ул. Урицкого, д. 16	-двухэтажный кирпичный жилой дом прямоугольный в плане с плоской крышей. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;	нормальное  магазин
224		Магазин	2000-е гг.	ул. Урицкого, д. 25	-двухэтажное здание с переменной этажностью, прямоугольное в плане. с наружи обшито пластиковыми панелями, Окна из ПВХ. Характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;	нормальное  магазин
225		Магазин	2000-е гг.	ул. Урицкого, д. 30	-двухэтажное общественное здание с плоской крышей. Прямоугольное в плане с выступающим по центру ризалитом. Характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды.	- замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;	нормальное  магазин

226		<b>Магазин</b>	XX в.	ул. Урицкого, д. 2а	<p>-двухэтажное каменное здание, общественного назначения, большого протяжения с плоской крышей. Окна большие. Масштаб здания, размеры и расположение окон, характер отделки фасадов не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;</p>	нормальное магазин
227		<b>Общественное здание</b>	2000-е гг.	ул. Урицкого, д. 9б	<p>-трехэтажное каменное здание общественного назначения, с небольшим ризалитом с мезонином. Третий этаж мансардный с ломаной крышей;</p>	<p>- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное общественное здание

228		Жилой комплекс	2000-е гг.	ул. Чкалова, д. 22б, 24б, 24в	<p>-трехэтажный каменный жилой дом Г-образный в плане, с мансардным третьим этажом, крыша покрыта серым профилированным железом. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное дом жилой
229		Жилой комплекс	2000-е гг.	ул. Чкалова, д. 6б	<p>-двухэтажный каменный жилой дом сложный в плане на высоком цоколе, крыша вальмовая. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное дом жилой

230		Дом комплекс	2000-е гг.	ул. Чкалова, д. 30	<p>-трехэтажный каменный жилой дом с мансардным третьим этажом, крыша покрыта коричневым профилированным железом. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- замена цветового решения кровли на нейтральное;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	<p>нормальное</p> <p>дом жилой</p>
-----	--	--------------	------------	--------------------	--	--	------------------------------------

231		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Чкалова, д. 34	<p>-трехэтажный каменный жилой дом. На главном фасаде расположен эркер на два этажа и ступенчатый аттик. Характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p>	<p>нормальное дом жилой</p>
-----	--	-----------	------------	--------------------	--	---	---------------------------------

232		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Чкалова, д. 45	<p>-трехэтажное каменное здание общественного назначения с ломаной мансардной крышей, покрытой ярко коричневым профилированным металлом. на главном фасаде имеется большая плоскость остекления. Характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p>	<p>нормальное дом жилой</p>
233		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Чкалова, д. 47	<p>-двухэтажный каменный жилой дом с большим жилым мезонином. Стены окрашены ярко красным цветом. Характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений; - посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	<p>нормальное дом жилой</p>

							
234		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Чкалова, д. 59	-одноэтажный жилой дом прямоугольный в плане. Крыша двускатная. Фасады защиты пластиковыми панелями желтого цвета;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - посадка экранирующих зеленых насаждений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  дом жилой
235		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Чкалова, д. 16а, 18а	-трехэтажный каменный жилой дом на высоком цоколе с мансардным третьим этажом, крыша покрыта серым профилированным железом. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений. По мере амортизации реконструкция с понижением высоты здания;	нормальное  дом жилой

							
236		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Чкалова, д. 40б	<p>-двухэтажный каменный жилой дом с жилым мансардным этажом, оштукатурен, окрашен в белый цвет;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	<p>нормальное</p> <p>дом жилой</p>

							
237		<b>Дом жилой</b>	2000-е гг.	ул. Чкалова, д. 41а	<p>-двухэтажный каменный жилой дом сложный в плане с двускатной крышей. Забор сплошной;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	<p>нормальное</p> <p>дом жилой</p>

238		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Чкалова, д. 42а	<p>-двухэтажный каменный жилой дом с жилым большим мезонином. Стены оштукатурены, выкрашены в ярко красный цвет с белыми элементами отделки;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	<p>нормальное</p> <p>дом жилой</p>
-----	--	-----------	------------	---------------------	--	---	------------------------------------

239		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Южная, д. 6	<p>-одноэтажный деревянный жилой дом с двускатной крышей. Стены обшиты светло-желтыми пластиковыми панелями. Крыша покрыта ярко-красной металлочерепицей. Окна пластиковые.</p>	<p>-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.</p> <p>- замена цветового решения кровли на нейтральное;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное дом жилой
240		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Южная, д. 12	<p>-одноэтажный жилой дом с многоскатной крышей. Фасады здания покрыты светло-желтыми панелями. Крыша из темно-коричневой металлочерепицы. Окна пластиковые.</p>	<p>-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.</p> <p>- замена цветового решения кровли на нейтральное;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное дом жилой

**Здания современной застройки, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды**

N	Фото	Наименование	Дата	Адрес фактический	Краткая характеристика	Меры по нейтрализации диссонирующего эффекта	Состояние Функция
1		Столовая	2000-е гг.	ул. Володарского, д. 18	-каркасное здание переменной этажности общественного назначения с двускатной крышей, прямоугольное в плане. Обшивка из пластиковых панелей белого цвета. Имеются большие площади остекления. масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	-по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;	нормальное  столовая
2		Гаражи	2000-е гг.	пр. 25 Октября, д. 2, корп. 2	-одноэтажное каменное здание большой протяженности с односкатной крышей. Фасады глухие;	- по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;  -возведение новых объектов в соответствии с регламентом зоны;	неудовлетворительное  гаражи

3		<b>Кафе</b>	2000-е гг.	пр. 25 Октября, д. 20	-общественное здание прямоугольное в плане, с плоской крышей. Снаружи обшито панелями, белого и серого цветов, имеются участки сплошного остекления;	<p>-по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</p> <p>- замена цветового решения кровли на нейтральное;</p> <p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное кафе
4		<b>Общественное здание</b>	2000-е гг.	пр. 25 Октября, д. 35	-двухэтажное каменное здание с ломаной крышей покрыта красным профилированным железом. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	<p>- по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</p> <p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- посадка экранирующих</p>	нормальное общественное здание

						зеленых насаждений;	
5		<b>Склад</b>	2000-е гг.	пр. 25 Октября, д. 42	-одноэтажное высокое здание прямоугольное в плане с односкатной крышей. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	- снос по мере амортизации	нормальное склад
6		<b>Магазин</b>	2000-е гг.	пр. 25 Октября, д. 42, л. 0	-одноэтажное кирпичное здание общественного назначения, прямоугольное в плане. Снаружи по верху, обшито панелями зеленого цвета.	-замена обшивки из металлических панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;	нормальное магазин
7		<b>Производственное здание</b>	2000-е гг.	ул. 25 Октября, д. 2в	-двухэтажное здание прямоугольное в плане с двускатной крышей, обшито профилированным металлом. Характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды	- по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;	нормальное производственное здание

8		<b>Общественное здание</b>	2000-е гг.	пр. 25 Октября, д. 33а	-трехэтажное каменное здание общественного назначения. Второй этаж закрыт скошенной крышей красного цвета из профилированного металла.	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- замена цветового решения кровли на нейтральное;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное общественное здание
9		<b>Дом жилой</b>	2000-е гг.	ул. Беяева, д. 2	-двухэтажный каменный жилой дом с двускатной крышей и жилым мансардным этажом. Дом из силикатного кирпича, не обшит. Окна пластиковые.	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации реконструкция с понижением высоты здания;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное жилой дом

10		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Беяева, д. 5	-двухэтажный каменный жилой дом с полувальмовой крышей. Не обшит. Крыша покрыта метало-черепицей. Окна пластиковые.	<p>-создание отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.</p> <p>- по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное жилой дом
11		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Беяева, д. 10	-трехэтажный каменный жилой дом с вальмовой крышей. Не обшит. Окна пластиковые.	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений</p> <p>- по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное дом жилой

						- посадка экранирующих зеленых насаждений;	
12		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Беяева, д. 15	-двухэтажный каменный жилой дом с вальмовой крышей. Не обшит. Крыша покрыта метало-черепицей. Окна пластиковые.	- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации реконструкция с понижением высоты здания;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  жилой дом
13		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Беяева, д. 10а	-двухэтажный каменный жилой дом со сложной многоскатной ломанной полувальмовой крышей. Не обшит. Крыша покрыта коричневой метало-черепицей. Окна пластиковые.	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений  - по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  дом жилой

						<p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	
14		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Беяева, д. 18а	<p>-трехэтажный кирпичный жилой дом с двускатной крышей. Стены из красного кирпича;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений</p> <p>- по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное дом жилой

15		<b>Магазин</b>	2000-е гг.	пл. Варшавского вокзала, стр. 1	-одноэтажное здание общественного назначения. Г-образное в плане, с двускатной крышей. На углу располагается башенка с часами под пирамидальной крышей. Стены обшиты профилированным металлом серого цвета, крыша односкатная;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- замена обшивки из металлических панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</li> <li>- по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</li> <li>- размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;</li> </ul>	нормальное здание торговли
16		<b>Торговые павильоны</b>	2000-е гг.	пл. Варшавского вокзала, стр. 2	-одноэтажное здание общественного назначения прямоугольное в плане, с вальмовой крышей. Стены обшиты профилированным металлом охристого цвета;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- снос объекта;</li> <li>-строительство новых объектов в соответствии с регламентом зоны;</li> </ul>	нормальное торговые павильоны

							
17		<b>Торговые павильоны</b>	2000-е гг.	пл. Варшавского вокзала, стр. 8а, 8б	-одноэтажное здание общественного назначения. Стены обшиты профилированным металлом серого цвета, крыша односкатная;	-снос по мере амортизации;  -строительство новых объектов в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  здания торговли
18		<b>Торговый павильон</b>	2000-е гг.	ул. Володарского, д. 22в	-каркасное здание переменной этажности общественного назначения с двускатной крышей, прямоугольное в плане. Обшивка из профилированного металла желтого цвета. Имеются большие площади остекления. масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-	-по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;	нормальное  Торговый павильон

					градостроительной среды;		
19		<b>Торговый павильон</b>	2000-е гг.	ул. Володарского, д. 24а	-одноэтажное здание общественного назначения с односкатной крышей, прямоугольное в плане. Обшивка из профилированного железа белого цвета., характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	- снос по мере амортизации;	нормальное  Торговый павильон
20		<b>Дом жилой</b>	2000-е гг.	ул. Воскова, д. 2в	-одноэтажный жилой дом под двускатной крышей. К дому примыкают пристройки трех и двухэтажные с двускатной крышей. Стены зашиты пластиковыми панелями бежевого цвета.;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - приведение параметров здания и пристроек в соответствии с регламентом зоны;  -по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;  - посадка экранирующих	нормальное  дом жилой

						зеленых насаждений;	
21		<b>Производственное здание</b>	XX в.	ул. Григорина, д. 3	-одноэтажное каменное здание большой протяженности с двускатной крышей. Характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;	нормальное производственное здание
22		<b>Торговый павильон</b>	2000 гг.	ул. Григорина, д. 12а	-одноэтажное здание с плоской крышей. Стены защиты металлическими панелями оранжевого. На фасадах большая площадь остекления. Масштаб, расположение и размеры окон не соответствуют характеру историко-градостроительной	- снос объекта;  -строительство новых объектов в соответствии с регламентом зоны;	нормальное торговый павильон

					среды;		
23		<b>Торговый павильон</b>	2000 гг.	ул. Григорина, д. 12б	-одноэтажное здание с двускатной крышей. Стены защиты металлическими панелями желтого. На фасадах большая площадь остекления. Масштаб, расположение и размеры окон не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	-снос по мере амортизации; -строительство новых объектов в соответствии с регламентом зоны;	нормальное торговый павильон
24		<b>Торговый павильон</b>	2000 гг.	ул. Григорина, д. 12в	-одноэтажное здание со сложной крышей. Стены защиты металлическими панелями. На фасадах большая площадь остекления. Масштаб, расположение и размеры окон не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	-по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта; -строительство новых объектов в соответствии с регламентом зоны;	нормальное торговый павильон

25		<b>Производственное здание</b>	2000 гг.	ул. Жемчужина, д. 1а	-одноэтажное здание с двускатной крышей. Стены обшиты металлическими панелями серого цвета;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</li> <li>-строительство новых объектов в соответствии с регламентом зоны;</li> </ul>	нормальное производственное здание
26		<b>Магазин</b>	2000-е гг.	ул. Карла Маркса, д. 65	-одноэтажное здание, прямоугольное в плане с плоской крышей. Характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	<ul style="list-style-type: none"> <li>-замена обшивки из металлических панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</li> <li>- размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;</li> <li>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</li> <li>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</li> </ul>	нормальное магазин

27		<b>Магазин</b>	2000-е гг.	ул. Карла Маркса, д. 12а	<p>-одноэтажное здание общественного назначения с высокой мансардной крышей коричневого цвета, в отделке использованы панели оранжевого цвета. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</p> <p>- размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;</p>	<p>нормальное</p> <p>здание торговли</p>
28	 	<b>Автосервис</b>	2000-е гг.	ул. Карла Маркса, д. 636	<p>-двухэтажное здание общественного назначения, прямоугольное в плане. характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>- замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</p> <p>- размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	<p>нормальное</p> <p>коммунально-бытовое</p>

29		Автосервис	2000-е гг.	ул. Киевская, д. 4	-одноэтажное здание общественного назначения из металлоконструкций с двускатной крышей;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- снос по мере амортизации;</li> <li>- строительство новых объектов в соответствии с регламентом зоны;</li> </ul>	нормальное автосервис
30		Торговый центр	2000-е гг.	ул. Киевская, д. 15	-здание общественного назначения одно и двухэтажное большого протяжения. Стены зашиты металлическими панелями, выкрашенными в ярко желтый цвет. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	<ul style="list-style-type: none"> <li>-по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</li> <li>- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</li> <li>- замена цветового решения здания на нейтральное;</li> <li>- размещение вывесок и рекламы вести в соответствии</li> </ul>	нормальное торговый центр

						с регламентами зоны;	
31		Ангар	2000-е гг.	ул. Киевская, д. 6г	-металлический ангар с плоской крышей красного цвета;	- снос по мере амортизации; - строительство новых объектов в соответствии с регламентом зоны;	нормальное ангар
32		Ангар	2000-е гг.	ул. Киевская, д. 6д	-одноэтажное здание общественного назначения с двускатной крышей красного цвета. Стены обшиты металлическими панелями желтого цвета;	-по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта; - размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны; - строительство новых объектов в соответствии с регламентом зоны;	нормальное ангар

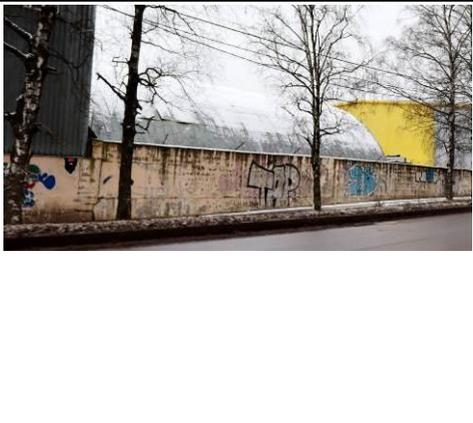
							
33		<b>Бытовые вагончики</b>	2000-е гг.	ул. Киевская, д. бд	-одноэтажное металлическое сооружение с плоской крышей;	- снос по мере амортизации;  - строительство новых объектов в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  коммунально-бытовое
34		<b>Дом жилой</b>	2000-е гг.	ул. Комсомольцев-подпольщиков, д. 18	-двухэтажный жилой дом под полувальмовой крышей, Второй этаж мансардный. Стены защиты пластиковыми панелями коричневого цвета;	- по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;  - разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;  - посадка экранирующих	нормальное  дом жилой

						зеленых насаждений;	
35		<b>Хозяйственная постройка</b>	2000-е гг.	пр. Комсомольцев-подпольщиков, д. 39	-двухэтажное каменное здание прямоугольное в плане, большой протяженности. Крыша плоская;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - замена цветового решения кровли на нейтральное;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное хозпостройка
36		<b>Дом жилой</b>	2000-е гг.	пр. Комсомольцев-подпольщиков, д. 48	-двухэтажный большой жилой дом. Второй этаж мансардный под ломаной не симметричной крышей. Стены зашиты декоративным камнем коричневого цвета;	- замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - приведение параметров здания, крыши и пристроек в соответствии с регламентом	нормальное дом жилой

						зоны;  - посадка экранирующих зеленых насаждений;	
37		<b>Хозяйственная постройка</b>	2000-е гг.	ул. Комсомольцев-подпольщиков, д. б/н	-одноэтажное каменное здание из силикатного кирпича. Крыша плоская, стены глухие;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  хозпостройка
38		<b>Дом жилой</b>	2000-е гг.	ш. Корпиковское, д. 1а	-одноэтажный деревянный жилой дом с ломаной двускатной крышей и мансардным этажом. Дом стилистически разделен на две половины, одна половина обшита деревянным тесом, другая пластиковыми панелями бежевого цвета.	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.  - приведение параметров крыши в соответствии с регламентом зоны;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с	нормальное  жилой дом

						<p>регламентом зоны;</p>	
<p>39</p>		<p><b>Гаражи</b></p>	<p>2000-е гг.</p>	<p>ул. Красная, д. 166</p>	<p>-двухэтажное каменное здание общественного назначения Г-образное в плане с ломаной крышей. Достроенные фасады глухие. Первый этаж из камня большого формата с большими распашными дверями с клинчатыми перемычками;</p>	<p>- по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</p> <p>- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- строительство новых объектов ввести в соответствии с регламентом зоны;</p>	<p>нормальное гаражи</p>

40		<b>Ограждение</b>	2000-е гг.	пр. Красноармейский, д. 4	-глухое высокое бетонное ограждение с круглыми отверстиями по верху;	-по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное ограждение
41		<b>Мойка автомобилей</b>	2000-е гг.	пр-т. Красноармейский, д. 50	-каркасное строение с полукруглой крышей, обшито серыми панелями;	-по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;  - посадка экранирующих зеленых насаждений;	нормальное коммунально-бытовое

42		<b>Магазин</b>	2000-е гг.	пр-т. Красноармейский, д. 50, стр. 8	-здание из металлоконструкций с двускатной крышей. Фасады защиты металлическими панелями серого и желтого цвета. Фасады глухие;	<p>-по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</p> <p>- замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное  магазин
43		<b>Склад</b>	2000-е гг.	пр-т. Красноармейский, д. 50	-здание из металлоконструкций сводчатое. Фасады защиты металлическими панелями серого цвета. Фасады глухие;	<p>-по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное  склад

							
44		Склад	2000-е гг.	пр-т. Красноармейский, д. 50, стр. 7	-здание из металлоконструкций с плоской крышей. Фасады защиты металлическими панелями серого цвета. Фасады глухие;	<ul style="list-style-type: none"> <li>-по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</li> <li>- замена обшивки из металлических панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</li> <li>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</li> <li>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</li> </ul>	нормальное склад

45		<b>Гараж</b>	2000-е гг.	пр. Красноармейский, д. 1а	-одноэтажное каменное здание с односкатной крышей, фасады глухие.	- снос по мере амортизации; - строительство новых объектов в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  гараж
46		<b>Торговые павильоны</b>	2000-е гг.	пр. Красноармейский, д. 1а	-одноэтажные деревянные постройки с двускатной крышей.	-по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;	нормальное  торговые павильоны

47		<b>Производственное здание</b>	2000-е гг.	пр. Красноармейский, д. 4а	-одноэтажное каменное здание с двускатной крышей. Стены из красного кирпича, двери большие распашные;	- замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;	нормальное здание
48		<b>Здание нежилое</b>	2000-е гг.	пр. Красноармейский, д. 4б	-одноэтажное каменное здание с двускатной крышей со слуховым окном. Фасады глухие;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное здание нежилое

49		<b>Навес, гараж</b>	2000-е гг.	пр. Красноармейский, д. б/н	-одноэтажная высокая металлическая конструкция с двускатной крышей покрыта профилированным металлом серого цвета. Масштаб здания не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	- снос по мере амортизации;  - строительство новых объектов в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  навес, гараж
50		<b>Дом жилой</b>	2000-е гг.	ул. Красногвардейская, д. 14	-трехэтажный жилой дом на высоком цоколе с двускатной крышей и большим мансардным окном. Масштаб здания, размеры, расположение пристроек и окон, характер отделки фасадов не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений  - по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;  - посадка экранирующих зеленых насаждений;	нормальное  жилой дом

						<ul style="list-style-type: none"> <li>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</li> </ul>	
51		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Круговая, д. 14	<ul style="list-style-type: none"> <li>-одноэтажный жилой дом с мансардным этажом под ломаной крышей. Стены защиты пластиковыми панелями бежевого цвета;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- замена обшивки из металлических панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</li> <li>- приведение параметров здания, крыши и пристроек в соответствии с регламентом зоны;</li> <li>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</li> <li>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</li> </ul>	нормальное дом жилой
52		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Круговая, д. 15	<ul style="list-style-type: none"> <li>-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей с мезонином. Стены обшиты пластиковыми панелями охристого цвета;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</li> <li>- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических</li> </ul>	нормальное дом жилой

						<p>решений;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</li> </ul>	
53		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Куприна, д. 5	<p>-двухэтажный жилой дом с многоскатной полувальмовой крышей. Фасады здания обшиты бледно-голубыми пластиковыми панелями. Крыша покрыта метало-черепицей ярко-синего оттенка. Окна пластиковые.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-замена обшивки на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.</li> <li>- замена цветового решения здания (фасады), покрытие крыши на нейтральное;</li> <li>- по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</li> <li>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</li> <li>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</li> </ul>	нормальное дом жилой

54		<b>Магазин</b>	2000-е гг.	ул. Куприна, д. 9	<p>-одноэтажное здание магазина с двускатной крышей. Фасады облицованы пластиковыми панелями темно-коричневого цвета. Окна пластиковые. Крыша покрыта металло-прокатным листом. На главном фасаде над пластиковыми входами проходит ярко-красная полоска из панелей, на которую крепятся вывески.</p>	<p>- снос по мере амортизации;</p> <p>- строительство новых объектов в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное  магазин
55		<b>Дом жилой</b>	2000-е гг.	ул. Кустова, д. 6	<p>-трехэтажный жилой дом с двускатной крышей. Третий этаж мансардный. Стены защиты пластиковыми панелями часть коричневого цвета, вторая часть в шахматном порядке коричневые и бежевые панели;</p>	<p>- по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</p> <p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное  дом жилой

56		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Кустова, д. 12	<p>-трехэтажный каменный жилой дом под полувальмовой крышей. Третий этаж мансардный;</p>	<p>- по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</p> <p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное дом жилой
----	--	-----------	------------	--------------------	--	--	-------------------------

57		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Кустова, д. 32	-двухэтажный каменный жилой дом под двускатной крышей. Стены из силикатного кирпича;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны;</li> <li>- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</li> <li>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</li> <li>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</li> </ul>	нормальное жилой дом
58		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Кустова, д. 40	-трехэтажный каменный жилой дом с вальмовой крышей. Третий этаж мансардный;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</li> <li>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</li> <li>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с</li> </ul>	нормальное дом жилой

						<p>регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	
59		<b>Здание ветеринарной клиники</b>	2000-е гг.	ул. Карла Маркса, д. 28а	-одноэтажное каркасное здание общественного назначения, квадратное в плане с ломаной крышей, фасад обшит профилированным железом серого цвета, крыша красная;	<p>- снос по мере амортизации;</p> <p>- строительство новых объектов в соответствии с регламентом зоны;</p>	<p>нормальное</p> <p>магазин</p>
60		<b>Дом жилой</b>	2000-е гг.	ул. Покровская, д. 34	-одноэтажный жилой дом с ломаной не симметричной крышей. Мансардный этаж под ломаной крышей. Дом большой. Стены и фронтоны защищены пластиковыми панелями серого цвета;	<p>- по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</p> <p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	<p>нормальное</p> <p>дом жилой</p>

						- посадка экранирующих зеленых насаждений;	
61		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Покровская, д. 36	-одноэтажный жилой дом с ломаной не симметричной крышей. Мансардный этаж под ломаной крышей. Дом большой. Стены и фронтоны защищены пластиковыми панелями серого цвета;	-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;  -разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;  - посадка экранирующих зеленых насаждений;	нормальное  дом жилой

62		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Покровская, д. 23а	-одноэтажный каменный дом с жилым мезонином. Крыша полукруглая с тремя полукруглыми фронтонами;	<p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное  дом жилой
63		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Покровская, д. 30в	-двухэтажный каменный жилой дом из силикатного кирпича. Второй этаж мансардный под ломаной крышей;	<p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих</p>	нормальное  дом жилой

						<p>зеленых насаждений;</p>	
64		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Покровская, д. 30д	<p>-одноэтажный большой каменный жилой дом с двускатной крышей. Под крышей располагаются два мансардных этажа;</p>	<p>- приведение параметров здания и пристроек в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	<p>нормальное дом жилой</p>

65		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Покровская, д. 32а	-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей с мезонином. Стены защиты пластиковыми панелями серого цвета;	<p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное дом жилой
66		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Полевая, д. 7	-одноэтажный жилой дом с ломаной не симметричной крышей. Мансардный этаж под ломаной крышей. Дом большой. Стены и фронтоны защиты пластиковыми панелями бежевого цвета;	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения</p>	нормальное жилой дом

						участка в соответствии с регламентом зоны;	
67		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Полевая, д. 21	-двухэтажный каменный жилой дом с трехэтажной пристройкой башенкой, под вальмовой крышей;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны;  - посадка экранирующих зеленых насаждений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  жилой дом
68		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Полевая, д. 21а	-двухэтажный жилой дом сложный в плане с полувальмовой крышей. Стены обшиты пластиковыми панелями;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  жилой дом

						<ul style="list-style-type: none"> <li>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</li> <li>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</li> </ul>	
69		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Пушкинская, д. 9	<p>-одноэтажный деревянный жилой дом с двускатной крышей традиционной архитектуры с пристроенным кубическим объемом, обшитым древесно-стружечными плитами. Окна пластиковые.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.</li> <li>-реконструкция пристройки и приведение ее параметров в соответствии с регламентом зоны;</li> <li>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</li> </ul>	удовлетворительное жилой дом

70		Жилой дом	2000-е гг.	ул. Пушкинская, д. 18	<p>-одноэтажный жилой дом с ломанной полувальмовой крышей и жилым мансардным этажом. Фасады обшиты светло-жёлтыми пластиковыми панелями. Крыша покрыта красным металлопрокатным листом. Окна пластиковые.</p>	<p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>-замена обшивки из пластиковых панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.</p>	нормальное жилой дом
71		Магазин	2000-е гг.	ул. Радищева, д. 22	<p>-одноэтажное здание общественного назначения, прямоугольное в плане. Характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- снос по мере амортизации;</p> <p>- размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;</p>	нормальное магазин

72		<b>Магазин</b>	2000-е гг.	ул. Рошалья д. 4	<p>-одноэтажное здание магазина с плоской крышей. Фасады обшиты металлопрокатным листом, не окрашенным. Окна крупные, пластиковые. Входная группа ярко-зеленого цвета. Верх здания завершает парапет насыщенно-красного цвета.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- приведение параметров здания и пристроек в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</li> <li>- замена обшивки из металлических панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</li> <li>- размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;</li> </ul>	нормальное  магазин
73		<b>Торговые павильоны</b>	2000-е гг.	ул. Рошалья, д. 18	<p>-одноэтажное общественное здание с плоской крышей. Стены здания и крыша покрыты металлопрокатным листом.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- приведение параметров здания и пристроек в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</li> <li>- замена обшивки из металлических панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</li> <li>- размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;</li> </ul>	нормальное  торговые павильоны

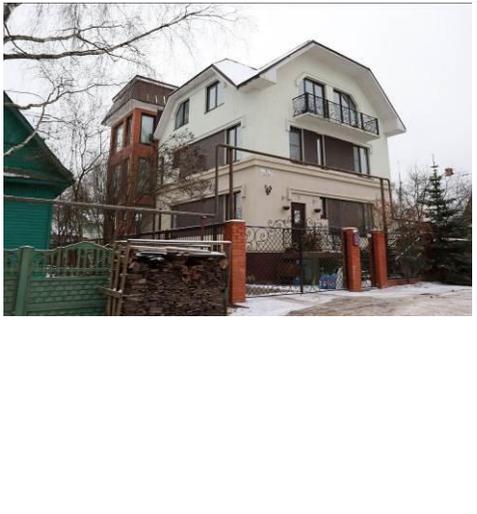
74		Гараж	2000-е гг.	ул. Рошалья д. 19	-одноэтажная хозяйственная постройка с односкатной крышей. Обшивка имеет темно-синий цвет, ярко выделяющийся среди окружающей застройки.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- приведение параметров здания и пристроек в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</li> <li>- замена обшивки из металлических панелей на иной вариант отделки с использованием традиционных отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</li> <li>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</li> <li>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</li> </ul>	нормальное гараж
75		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Рысева, д. 3	-одноэтажный жилой дом с двускатной крышей. Под крышей два мансардных этажа. Стены с фахверковой расшивкой. Ограждение высокое сплошное;	<ul style="list-style-type: none"> <li>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</li> <li>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</li> <li>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</li> </ul>	нормальное дом жилой

76		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Северная, д. 18	<p>-трехэтажный жилой дом со сложной крышей, стены обшиты пластиковыми панелями охристого цвета. Фасады не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- приведение параметров здания и пристроек в соответствии с регламентом зоны;</li> <li>- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</li> <li>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</li> <li>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</li> </ul>	нормальное дом жилой
77		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Северная, д. 20	<p>-двухэтажный жилой дом сложный в плане с двускатной крышей. Часть стен обшито пластиковыми панелями;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- приведение параметров здания и пристроек в соответствии с регламентом зоны;</li> <li>- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</li> <li>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</li> <li>- посадка экранирующих</li> </ul>	нормальное дом жилой

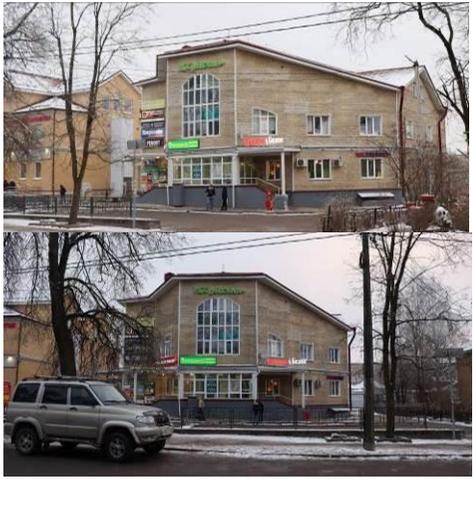
						зеленых насаждений;	
78		<b>Дом жилой</b>	2000-е гг.	ул. Северная, д. 22	- двухэтажный жилой дом сложный в плане с двускатной крышей. Часть стен обшито пластиковыми панелями;	- приведение параметров здания и пристроек в соответствии с регламентом зоны;  - разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;  - посадка экранирующих зеленых насаждений;	нормальное  дом жилой
79		<b>Торговые павильоны, кафе</b>	2000-е гг.	ул. Соборная, д. 18	- одноэтажное здание общественного назначения, сложные в плане со сложной крышей с большими остекленными поверхностями. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	- снос по мере амортизации;  - строительство новых объектов в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  торговые павильоны, кафе

80		<b>Торговый павильон</b>	2000-е гг.	ул. Соборная, д. 29	-одноэтажное каркасное здание общественного назначения с односкатной крышей, прямоугольное в плане. Обшивка из профилированного металла белого цвета. Имеются большие площади остекления. масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	- снос по мере амортизации;  - строительство новых объектов в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  торговый павильон

81		<b>Торговый павильон</b>	2000-е гг.	ул. Соборная, д. 29	<p>-каркасное здание переменной этажности общественного назначения со сложной крышей, прямоугольное в плане. Обшивка из пластиковых панелей белого цвета. Имеются большие площади остекления. масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;</p>	<p>- приведение параметров здания и пристроек в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;</p>	<p>нормальное</p> <p>торговый павильон</p>
----	--	--------------------------	------------	---------------------	--	---	--

82		<b>Магазин</b>	2010-е гг.	ул. Соборная, д. 32а	-трехэтажное здание общественного назначения, сложное в плане с ломаной крышей. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	<p>-по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;</p> <p>- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p>	нормальное  магазин
83		<b>Жилой дом</b>	2000-е гг.	ул. Сызранская, д. 21	-трехэтажный жилой дом с полувальмовой крышей. Стены оштукатурены;	<p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- замена цветового решения кровли на нейтральное;</p> <p>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</p> <p>- по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в</p>	нормальное  жилой дом

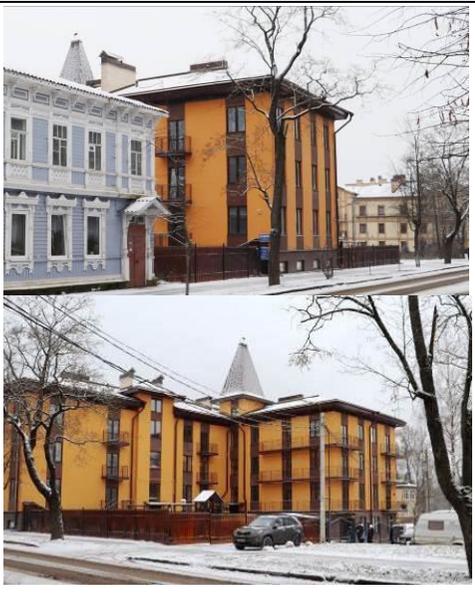
						соответствии с регламентом зоны	
84		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Сызранская, д. 25	-двухэтажный жилой дом под вальмовой крышей. Стены защиты пластиковыми панелями бежевого цвета;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- приведение параметров здания и пристроек в соответствии с регламентом зоны;</li> <li>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</li> <li>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</li> <li>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</li> </ul>	нормальное дом жилой

85		Дом жилой	2000-е гг.	ул. Сызранская, д. 27/3	-одноэтажный жилой дом под ломаной крышей, покрытой профилированным металлом красного цвета. Стены декорированы кирпичом;	<p>-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</p> <p>- по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;</p>	нормальное  дом жилой
86		Магазин	2000-е гг.	ул. Урицкого, д. 11д	-трехэтажное здание общественного назначения сложное в плане со скатной крышей. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	<p>- приведение параметров здания и пристроек в соответствии с регламентом зоны;</p> <p>-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений.</p> <p>- размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;</p>	нормальное  магазин

87		<b>Торговый павильон</b>	2000-е гг.	ул. Урицкого, д. 16а		<ul style="list-style-type: none"> <li>- приведение параметров здания и пристроек в соответствии с регламентом зоны;</li> <li>- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;</li> <li>- размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;</li> <li>- посадка экранирующих зеленых насаждений;</li> </ul>	нормальное  торговый павильон
88		<b>Торговый павильон</b>	2000-е гг.	ул. Урицкого, д. 17а	-одноэтажное каркасное здание общественного назначения с двускатной крышей, прямоугольное в плане. Обшивка из профилированного металла красного цвета. Имеются большие площади остекления;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- снос по мере амортизации;</li> <li>- строительство новых объектов в соответствии с регламентом зоны;</li> </ul>	нормальное  торговый павильон
89		<b>Торговый павильон</b>	2000-е гг.	ул. Урицкого, д. 19а	-каркасное здание переменной этажности общественного назначения с двускатной крышей, прямоугольное в плане. Обшивка из профилированного металла желтого цвета. Имеются большие площади остекления.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- снос по мере амортизации;</li> <li>- строительство новых объектов в соответствии с регламентом зоны;</li> </ul>	нормальное  торговый павильон

					масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;		
90		Магазин	2010-е гг.	ул. Урицкого, д. 21а	-одноэтажное здание общественного назначения, прямоугольное в плане. Здание обшито пластиковыми панелями бежевого и зеленого цветов. Характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	-разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - размещение вывесок и рекламы вести в соответствии с регламентами зоны;  - снос по мере амортизации;	нормальное  магазин
91		Магазин	2000-е гг.	ул. Урицкого, д. 9а	-одноэтажное здание общественного назначения прямоугольное в плане. Крыша ломаная с мансардным этажом коричневого цвета. фасад зашит пластиковой вагонкой серого цвета;	-по мере амортизации реконструкция крыши в соответствии с регламентом зоны;  -разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений или снос объекта;  - размещение вывесок и рекламы вести в соответствии	нормальное  магазин

						с регламентами зоны;	
92		<b>Гатчинский завод</b>	сер. XX в.	ул. Центральная, д. 4	-высокое панельное производственное здание с плоской крышей Г-образное в плане. Фасады с большими площадями остекления. Высота здания, его масштаб, расположение и размеры окон не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	-по мере амортизации реконструкция с приведением параметров здания в соответствии с регламентом зоны или снос объекта;  - разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - посадка экранирующих зеленых насаждений;	удовлетворительное  производственное здание
93		<b>Автомойка</b>	2000-е гг.	ул. Чехова, д. 9	-одноэтажное каркасное здание ярко синего цвета с плоской крышей. Имеются большие площади остекления и большие двери;	- снос по мере амортизации;  - строительство новых объектов в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  коммунально-бытовое

94		<b>Гаражи</b>	2000-е гг.	ул. Чехова, д. 36	-одноэтажное кирпичное здание общественного назначения, большой протяженности с плоской крышей. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	- снос по мере амортизации;  - строительство новых объектов в соответствии с регламентом зоны;	нормальное  гаражи
95		<b>Жилой дом</b>	2000-е гг.	ул. Чкалова, д. 106	-трехэтажный каменный жилой дом Г-образный в плане с башенкой на углу. Стены оштукатурены, окрашены в желтый цвет с коричневыми вставками. Масштаб здания и характер отделки фасадов, и покрытие крыши не соответствуют характеру историко-градостроительной среды;	- разработка архитектурных решений фасадов с использованием в отделке традиционных строительных и отделочных материалов, нейтральных колористических решений;  - по мере амортизации устройство ограждения участка в соответствии с регламентом зоны;  - посадка экранирующих зеленых насаждений;	нормальное  жилой дом

Объект: Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области

Заказчик: Гражданин РФ Павлов Анатолий Анатольевич

Книга 9. Часть 2.

Шифр 009/2022-ПЗО

## Содержание

### Раздел III. Проект зон охраны. (Итоговая часть)

Книга 9. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны.

Часть 2. Единая охранная зона объектов культурного наследия

№ п/п	Наименование	Стр.
	Состав научно-проектной документации .....	5
	Содержание .....	8
	I. Введение .....	9
	2. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам .....	10
	2.1. Общие положения .....	10
	2.2. Термины и определения .....	11
	3. Единая охранная зона объектов культурного наследия.....	18
	3.1. Единая охранная зона объектов культурного наследия (ОЗ) .....	18
	3.1.1 Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	18
	3.1.2. Требования к градостроительным регламентам .....	27

### **3. Единая охранная зона объектов культурного наследия**

В составе объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Гатчина выделена единая охранная зона, сформированная 6 участками с маркировкой ОЗ.

#### **3.1. Единая охранная зона объектов культурного наследия (ОЗ)**

##### **3.1.1 Режимы использования земель в границах зоны охраны**

*В границах территории единой охранной зоны (ОЗ) режимами допускается:*

*В части сохранения и восстановления историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия и сохранения ее характеристик разрешается:*

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;

- капитальный ремонт, производимый без изменения особенностей, представляющих историческую и архитектурную ценность исторически ценных градоформирующих объектов в категории «Ценная застройка» (общие габариты здания, габариты отдельных элементов, строительные и отделочные материалы, форма кровли, форма и материал печных труб, декоративные элементы, габариты оконных и дверных проемов, заполнение оконных и дверных проемов с сохранением параметров остекления на дату постройки объекта). Для объектов в категории «Исторически ценные градоформирующие объекты. Средовая застройка» могут быть использованы иные конструктивные материалы с обязательным сохранением отделочных материалов;

- в случае аварийного состояния исторически ценного градоформирующего объекта:

а) в категории «Ценная застройка» допускается его снос (разборка) и восстановление его внешнего облика (в том числе с возможным использованием подлинного материала) с сохранением параметров в исторических конструктивных и отделочных материалах, исторических колористических решениях.

б) в категории «Средовая застройка» допускается его снос (разборка) и воссоздание (в том числе с возможным использованием подлинного материала) в исторических и иных конструктивных материалах с сохранением параметров и внешнего облика отделочных материалов и исторических колористических решений;

- на месте утраченного исторически ценного градоформирующего объекта допускается его восстановление его внешнего облика в исторических

конструктивных и отделочных материалах, исторических колористических решениях, в том числе с учетом **приложения 1** к настоящим требованиям;

- регенерация историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления). В рамках применения специальных мер, направленных на сохранение историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, регенерация осуществляется методами строительства и реконструкции объектов капитального строительства (в т.ч. восстановление внешнего облика отдельных утраченных построек, малых архитектурных форм) на местах утраченных объектов в их исторически существовавших параметрах и строительных материалах. При наличии данных о существовании постройки, но недостаточности данных по внешнему облику, возможна регенерация историко-градостроительной среды объекта культурного наследия допускается методами адаптивного строительства;

- размещение и оборудование элементов инфраструктуры обслуживания туристов, посетителей музейных объектов, в том числе санитарно-гигиенических сооружений и автостоянок;

- размещение инженерных коммуникаций подземным способом, в том числе электрических кабелей;

- сохранение исторически сложившихся линий застройки и красных линий, а также границ земельных участков, направленное на сохранение исторической парцелляции (землепользования), в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделение земельных участков;

- восстановление исторических границ земельных участков;

- формирование новых земельных участков с учетом требований к градостроительным регламентам, установленных настоящим разделом;

- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными в настоящей зоне;

- размещение пешеходных туристско-экскурсионных и экологических троп;

- использование территорий общего пользования для организации пешеходных и транспортных потоков, озеленения улиц, прокладки инженерных коммуникаций;

- проведение археологических и научных исследований.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- реконструкция существующих объектов без увеличения их объемно-пространственных параметров (площади застройки и высоты);

- капитальный ремонт объектов капитального строительства, не являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, исторически ценными градоформирующими объектами, не адаптированными объектами, производимый без увеличения их объемно-пространственных параметров и изменения характера архитектурного решения уличных фасадов, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов;

- капитальный ремонт, производимый с увеличением объемно-пространственных параметров зданий и сооружений до их исторически существовавших параметров, подтвержденных историко-архивными материалами с сохранением вида строительных материалов, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;

- ремонт фасадов зданий, адаптированных к характеру исторической градостроительной среды и нейтральных зданий, производимый без изменения объемно-пространственных параметров здания, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;

- снос диссонирующих объектов, или их реконструкция с приведением их в соответствие с настоящими Режимом и Требованиями к градостроительным регламентам;

- снос или реализация мероприятий в отношении не адаптированных к исторической среде (дисгармоничных) объектов или их частей, направленная на нейтрализацию дисгармоничного эффекта;

- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей подземным способом; капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих сооружений на линейных объектах и установка при необходимости новых сооружений на линейных объектах в предусмотренных регламентом зоны параметрах. При устройстве дымовых труб котельных, необходимо исключать их негативное воздействие на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду.

*В части ограничения хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) разрешается:*

- размещение на фасадах зданий табличек, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,6 х 0,8 м; общая площадь информационного поля вывесок не должна превышать 0,7 кв.м., занимать более 2,5 % от общей площади фасада. Вывески и информационные объявления не должны закрывать окна, двери, декоративные элементы фасада, при размещении вывесок должно обеспечиваться сохранение художественного и стилистического единства оформления фасада;
- размещение информационных стендов размерами не более 0,6 х 0,8 м и высотой от уровня земли не более 2 м;
- размещение в радиусе 50 метров от территории объекта культурного наследия парковок только для легковых автомашин;
- размещение парковок для туристических автобусов далее 50 метров от территории объектов культурного наследия;
- размещение перед объектами обслуживания и коммерческих видов использования парковок на 2-10 машино-мест;
- размещение временных зданий и сооружений, торговых киосков и павильонов размерами в плане не более 2,5 х 3,5 м и высотой не более 2,5 м от уровня земли на расстоянии не ближе 50 м от территории объекта культурного наследия, вне основных секторов видовых раскрытий на объект культурного наследия и природный ландшафт.

*В части сохранения и восстановления исторического ландшафта, озеленения и благоустройства территории, в том числе обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- благоустройство территорий общего пользования в границах красных линий, в том числе для организации зон рекреации в целях оптимального восприятия объекта культурного наследия в его историческом и природном окружении, благоустройство площадок с которых открываются виды на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду;
- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства, произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей местности, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;
- установку технических средств дорожного движения (дорожные знаки, светофоры), в габаритах и местах, обеспечивающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- размещение временных сооружений на период проведения земляных и строительных работ;
- размещение временных сооружений на период проведения праздничных публичных мероприятий;

- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;
- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта: характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев, очертаний береговой линии озер, рек, ручьев, малых архитектурных форм, исторических поклонных крестов;
- проведение земляных работ с сохранением общего перепада и уклона рельефа в границах земельного участка;
- проведение работ по берегоукреплению:
  - а) с применением традиционных берегоукрепительных конструкций;
  - б) с использованием современных конструкций в подземной (подводной) части с видимой частью в виде имитации традиционных конструкций берегоукрепления;
  - в) с применением иных природных материалов;
  - г) с сохранением на поверхности берегоукрепительных конструкций задернованного слоя;
- устройство ограждений земельных участков с просветами не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,5 метров;
- материал ограждений – дерево, металлические решетки (возможно на металлических и каменных столбах).

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- сохранение и восстановление старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;
- сохранение древесно-кустарниковой растительности, при необходимости санитарные рубки и рубки ухода, а также ландшафтные рубки насаждений, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия;
- разбивка газонов и цветников.

*В части применения материалов и цветовых решений при капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, новом строительстве (восстановлении) разрешается:*

- строительные и отделочные материалы для стен и цоколя – дерево, камень, кирпич; печных труб – кирпич, штукатурка с последующим окрашиванием; для кровель – кровельное железо, черепица, допускаются гибкая черепица, дерево;

- допускается применение окон из ПВХ-профиля при условии сохранения исторической расстекловки с обязательным сохранением пропорций и цвета рам;

- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные оттенки зеленого или сурик.

- применение в покрытии проезжей части улиц асфальта, бетона, щебня, гравия и аналогичных им материалов;

- применение в покрытии пешеходной части улиц (тротуаров) асфальта, камня, дерева или имитирующих их материалов (тротуарная плитка) с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

**В границах территории единой охранной зоны (ОЗ) режимами устанавливаются следующие запреты:**

*В части сохранения и восстановления историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия и сохранения ее характеристик запрещается:*

- снос объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в течение установленного действующим законодательством срока, необходимого для принятия решения о включении таких объектов в перечень выявленных объектов культурного наследия, либо об отказе в их включении);

- снос исторически ценных градоформирующих объектов и (или) их частей;

- на месте утраченного исторически ценного градоформирующего объекта запрещено новое строительство, за исключением восстановления исторически ценного градоформирующего объекта;

- строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия (восстановление, восполнение частично ли полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды);

- размещение объектов, параметры которых превышают определенные на основании историко-архивных и библиографических материалов параметры;

- размещение хозяйственных строений на земельных участках со стороны улицы перед линией застройки, палисадниками, перед жилыми домами;

- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа (водонапорные башни, зернохранилища, элеваторы и подобное), а также вышек сотовой связи;

- прокладка высоковольтных линий электропередач и инженерных сетей надземным способом;
- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий;
- прокладка новых улиц и проездов;
- объединение кварталов;
- изменение исторически сложившихся границ земельных участков;
- применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий, сооружений или их частей, зрительно воспринимаемых со стороны улиц, реки, озер и изменением характера архитектурного решения уличных фасадов (в том числе замена окон со столярными заполнениями традиционного типа на «евроокна» без расстекловки), применение нетрадиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;
- реконструкция диссонирующих объектов, осуществляемая без учета мер, направленных на приведение в соответствие с настоящими режимами и требованиями к градостроительным регламентам;
- реконструкция не адаптированных исторической среде объектов, осуществляемая без учета мер, направленных на уменьшение или исключение дисгармонирующего эффекта.

*В части ограничения хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) запрещается:*

- размещение табличек, информационных и рекламных объявлений, вывесок и информационных стендов, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;
- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также перетяжек над улицами и неоновой рекламы;
- установка рекламных щитов и конструкций;
- размещение информационных стендов, не соответствующих настоящим требованиям;
- размещение открытых парковок и автостоянок вместимостью более 10 парковочных мест;

- размещение ближе 50 метров от территории объекта культурного наследия парковок, за исключением парковок для легковых автомашин;
- размещение парковок для туристических автобусов ближе 50 метров от территории объекта культурного наследия;
- размещение на расстоянии ближе 30 м от территории объекта культурного наследия торговых киосков и павильонов;
- размещение киосков и павильонов размерами в плане более 2,5 х 3,5 м и высотой более 2,5 м;
- размещение павильонов автобусных остановок шириной более 1,5 м, длиной более 3 м и высотой более 2,5 м.

*В части сохранения и восстановления исторического ландшафта, озеленения и благоустройства территории, в том числе обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- изменение гидрологического режима озер, рек, ручьев, каналов, создающее потенциальную угрозу физической сохранности объектов культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектов
- изменение характера рельефа территории, в том числе изменение рабочих отметок в сторону увеличения (подсыпка) поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции;
- возведение сооружений и посадка деревьев искажающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- установка глухих (непрозрачных) ограждений по границам земельных участков (за исключением случаев, когда такое решение подтверждено материалами архивно-библиографических исследований), а также выполненных из профнастила, кирпича, бетонных панелей или блоков;

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок и рубок ухода, в том числе для обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия;
- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, размещение скотомогильников;

- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия и исторически ценными градоформирующими объектами;
- любая деятельность, оказывающая негативное воздействие на сохранность почв и их плодородие, приводящая в деградации земель, наносящая ущерб сложившимся природным комплексам и объектам животного и растительного мира;
- добыча и разработка полезных ископаемых, в том числе устройство карьеров, за исключением использования подземных источников водоснабжения.
- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности.

*В части применения материалов и цветовых решений при капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, новом строительстве (восстановлении) запрещается:*

- применение для кровель металлопластиковой профилированной черепицы;
- применение для фасадов пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления (за исключением веранд);
- применение окон из ПВХ-профиля без сохранения исторической расстекловки, пропорций и цвета рам;
- фрагментарная отделка и покраска фасадов;
- применение в наружной отделке фасадов зданий и сооружений декоративных элементов, не соответствующих архитектурным особенностям фасада;
- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства, киосков, торговых павильонов и автобусных остановок, элементов уличного дизайна и прочих зданий и сооружений.

### 3.1.2. Требования к градостроительным регламентам

#### Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три (включая мансардный), которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ОЗ-1, ОЗ-5, ОЗ-6
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до надземных 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ОЗ-1, ОЗ-5, ОЗ-6
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ОЗ-1, ОЗ-5, ОЗ-6
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных	2.3	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ОЗ-1, ОЗ-5, ОЗ-6

	сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха		
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми надземных этажей (включая мансардный); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	С учетом соблюдения требований режимов использования  Максимальная высота зданий – 5 этажей  Для участков ОЗ-1
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7	С учетом соблюдения требований режимов использования  Кроме участков ОЗ-3 и ОЗ-4
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1	С учетом соблюдения требований режимов использования  Кроме участков ОЗ-2, ОЗ-3 и ОЗ-4
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2	С учетом соблюдения требований режимов использования  Кроме участков ОЗ-2, ОЗ-3 и ОЗ-4
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2	3.0, за исключением 3.9	С учетом соблюдения требований режимов использования  Кроме ОЗ-2, ОЗ-3
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.	4.0, за исключением 4.2, 4.9.1	С учетом соблюдения требований режимов

	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10		использования  Кроме ОЗ-2, ОЗ-3, ОЗ-4
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5	5.0, за исключени ем 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.3, 5.4, 5.5	С учетом соблюдения требований режимов использования  Кроме ОЗ-2, ОЗ-3, ОЗ-4
Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории	6.1	С учетом соблюдения требований режимов использования  Исключительн о с целью добычи питьевой воды (скважины). Прочие виды недропользова ния запрещены  Кроме ОЗ-2, ОЗ-3, ОЗ-4
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	С учетом соблюдения требований режимов использования  Кроме ОЗ-2, ОЗ-3, ОЗ-4
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3	С учетом соблюдения требований режимов использования  Кроме ОЗ-2, ОЗ-3, ОЗ-4
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования	9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования

	исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм		
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	12.1	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ОЗ-1, ОЗ-4
Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	14.0	С учетом соблюдения требований режимов использования  Кроме ОЗ-3, ОЗ-4
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

*Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\**

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зоны <b>ОЗ-1 в пределах района Мариенбург и Егерской слободы до пересечения с ул. Воскова</b>	метров	18
1.1.2	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зоны <b>ОЗ-1 вдоль Красноармейского просп. и ул. Киевской до пересечения с железной дорогой</b>	метров	21
1.1.3	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зоны <b>ОЗ-1 участка железной дороги вдоль ул. Воскова</b>	метров	12
1.1.4	Минимальный размер земельного участка в ширину –	метров	20

	протяженность вдоль улицы для зоны <b>ОЗ-1</b> по ул. <b>Чкалова</b> от <b>перекрестка с пр. 25 Октября</b> до перекрестка с ул. <b>Лейтенанта Шмидта</b>		
1.1.5	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зоны <b>ОЗ-1</b> по ул. <b>Чкалова</b> от <b>перекрестка с ул. Лейтенанта Шмидта</b> и ул. <b>Карла Маркса</b>	метров	30
1.1.6	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зоны <b>ОЗ-1</b> вдоль <b>пр. 25 Октября</b> от перекрестка с ул. <b>Чкалова</b> до перекрестка с ул. <b>7-ой Армии</b> в границах улиц <b>Горького, Достоевского Володарского, Родищева, Хохлова, Крупской, пер. Госпитальный</b>	метров	25
1.1.7	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зоны <b>ОЗ-1</b> по ул. <b>Гагарина</b> от <b>перекрестка с пр. 25 Октября</b> до перекрестка с ул. <b>Карла Маркса</b>	метров	23
1.1.8	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зоны <b>ОЗ-1</b> по <b>пр. 25 Октября</b> от <b>перекрестка с ул. 7-ой Армии</b>	метров	40
1.1.9	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зоны <b>ОЗ-4</b>	метров	не устанавливается
1.1.10	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зоны <b>ОЗ-2</b>	метров	22
1.1.11	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зон <b>ОЗ-3, ОЗ-6, ОЗ-5</b>	метров	17
1.2.1	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зоны <b>ОЗ-1</b> в пределах района <b>Мариенбург</b> и <b>Егерской слободы</b> до пересечения с ул. <b>Воскова</b>	метров	32
1.2.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зоны <b>ОЗ-1</b> вдоль <b>Красноармейского просп. и ул. Киевской</b> до пересечения с <b>железнодорожной</b>	метров	50
1.2.3	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зоны <b>ОЗ-1</b> участка <b>железнодорожной дороги</b> вдоль ул. <b>Воскова</b>	метров	30
1.2.4	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зоны <b>ОЗ-1</b> по ул. <b>Чкалова</b> от <b>перекрестка с пр. 25 Октября</b> до перекрестка с ул. <b>Лейтенанта Шмидта</b>	метров	32
1.2.5	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зоны <b>ОЗ-1</b> по ул. <b>Чкалова</b> от <b>перекрестка с ул. Лейтенанта Шмидта</b> и ул. <b>Карла Маркса</b>	метров	60
1.2.6	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зоны <b>ОЗ-1</b> вдоль <b>пр. 25 Октября</b> от перекрестка с ул. <b>Чкалова</b> до перекрестка с ул. <b>7-ой Армии</b> в границах улиц <b>Горького, Достоевского Володарского, Родищева, Хохлова, Крупской, пер. Госпитальный</b>	метров	55
1.2.7	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зоны <b>ОЗ-1</b> по ул. <b>Гагарина</b> от <b>перекрестка с пр. 25 Октября</b> до перекрестка с ул. <b>Карла Маркса</b>	метров	50
1.2.8	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зоны <b>ОЗ-1</b> по <b>пр. 25 Октября</b> от <b>перекрестка с ул. 7-ой Армии</b>	метров	185
1.2.9	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зоны <b>ОЗ-4</b>	метров	не устанавливается
1.2.10	Максимальный размер земельного участка в ширину –	метров	50

	протяженность вдоль улицы для зоны <b>ОЗ-2</b>		
1.2.11	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зон <b>ОЗ-3, ОЗ-6, ОЗ-5</b>	метров	40
1.3.1	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны <b>ОЗ-1</b> в пределах района <b>Мариенбург и Егерской слободы до пересечения с ул. Воскова</b>	метров	25
1.3.2	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны <b>ОЗ-1</b> вдоль <b>Красноармейского просп. и ул. Киевской до пересечения с железной дорогой</b>	метров	30
1.3.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны <b>ОЗ-1</b> участка железной дороги вдоль ул. <b>Воскова</b>	метров	12
1.3.4	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны <b>ОЗ-1</b> по ул. <b>Чкалова от перекрестка с пр. 25 Октября до перекрестка с ул. Лейтенанта Шмидта</b>	метров	50
1.3.5	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны <b>ОЗ-1</b> по ул. <b>Чкалова от перекрестка с ул. Лейтенанта Шмидта и ул. Карла Маркса</b>	метров	23
1.3.6	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны <b>ОЗ-1</b> вдоль <b>пр. 25 Октября от перекрестка с ул. Чкалова до перекрестка с ул. 7-ой Армии в границах улиц Горького, Достоевского Володарского, Родищева, Хохлова, Крупской, пер. Госпитальный</b>	метров	25
1.3.7	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны <b>ОЗ-1</b> по ул. <b>Гагарина от перекрестка с пр. 25 Октября до перекрестка с ул. Карла Маркса</b>	метров	30
1.3.8	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны <b>ОЗ-1</b> по <b>пр. 25 Октября от перекрестка с ул. 7-ой Армии</b>	метров	35
1.3.9	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны <b>ОЗ-4</b>	метров	не устанавливается
1.3.10	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны <b>ОЗ-2</b>	метров	30
1.3.11	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зон <b>ОЗ-3, ОЗ-6, ОЗ-5</b>	метров	25
1.4.1	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны <b>ОЗ-1</b> в пределах района <b>Мариенбург и Егерской слободы до пересечения с ул. Воскова</b>	метров	50
1.4.2	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны <b>ОЗ-1</b> вдоль <b>Красноармейского просп. и ул. Киевской до пересечения с железной дорогой</b>	метров	90
1.4.3	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны <b>ОЗ-1</b> участка железной дороги вдоль ул. <b>Воскова</b>	метров	28
1.4.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны <b>ОЗ-1</b> по ул. <b>Чкалова от перекрестка с пр. 25 Октября до перекрестка с ул. Лейтенанта Шмидта</b>	метров	90
1.4.5	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны <b>ОЗ-1</b> по ул. <b>Чкалова от перекрестка с ул. Лейтенанта Шмидта и ул. Карла Маркса</b>	метров	93
1.4.6	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны <b>ОЗ-1</b> вдоль <b>пр. 25 Октября от перекрестка с ул. Чкалова до перекрестка с ул. 7-ой Армии в границах улиц Горького, Достоевского Володарского, Родищева, Хохлова, Крупской, пер. Госпитальный</b>	метров	60
1.4.7	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность	метров	45

	вглубь участка для зоны <b>ОЗ-1</b> по ул. Гагарина от перекрестка с <b>пр. 25 Октября</b> до перекрестка с ул. Карла Маркса		
1.4.8	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны <b>ОЗ-1</b> по <b>пр. 25 Октября</b> от перекрестка с ул. <b>7-ой Армии</b>	метров	195
1.4.9	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны <b>ОЗ-4</b>	метров	не устанавливается
1.4.10	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны <b>ОЗ-2</b>	метров	50
1.4.11	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зон <b>ОЗ-3, ОЗ-6, ОЗ-5</b>	метров	50
1.5.1	Минимальный размер земельного участка по площади для зоны <b>ОЗ-1</b> в пределах района Мариенбург и Егерской слободы до пересечения с ул. Воскова	кв. метров	600
1.5.2	Минимальный размер земельного участка по площади для зоны <b>ОЗ-1</b> вдоль Красноармейского просп. и ул. Киевской до пересечения с железной дорогой	кв. метров	600
1.5.3	Минимальный размер земельного участка по площади для зоны <b>ОЗ-1</b> участка железной дороги вдоль ул. Воскова	кв. метров	140
1.5.4	Минимальный размер земельного участка по площади для зоны <b>ОЗ-1</b> по ул. Чкалова от перекрестка с <b>пр. 25 Октября</b> до перекрестка с ул. Лейтенанта Шмидта	кв. метров	460
1.5.5	Минимальный размер земельного участка по площади для зоны <b>ОЗ-1</b> по ул. Чкалова от перекрестка с ул. Лейтенанта Шмидта и ул. Карла Маркса	кв. метров	980
1.5.6	Минимальный размер земельного участка по площади для зоны <b>ОЗ-1</b> вдоль <b>пр. 25 Октября</b> от перекрестка с ул. Чкалова до перекрестка с ул. 7-ой Армии в границах улиц Горького, Достоевского Володарского, Родищева, Хохлова, Крупской, пер. Госпитальный	кв. метров	760
1.5.7	Минимальный размер земельного участка по площади для зоны <b>ОЗ-1</b> по ул. Гагарина от перекрестка с <b>пр. 25 Октября</b> до перекрестка с ул. Карла Маркса	кв. метров	800
1.5.8	Минимальный размер земельного участка по площади для зоны <b>ОЗ-1</b> по <b>пр. 25 Октября</b> от перекрестка с ул. 7-ой Армии	кв. метров	1900
1.5.9	Минимальный размер земельного участка по площади для зоны <b>ОЗ-4</b>	кв. метров	не устанавливается
1.5.10	Минимальный размер земельного участка по площади для зоны <b>ОЗ-2</b>	кв. метров	120
1.5.11	Минимальный размер земельного участка по площади для зон <b>ОЗ-3, ОЗ-6, ОЗ-5</b>	кв. метров	650
1.6.1	Максимальный размер земельного участка по площади для зоны <b>ОЗ-1</b> в пределах района Мариенбург и Егерской слободы до пересечения с ул. Воскова	кв. метров	1300
1.6.2	Максимальный размер земельного участка по площади для зоны <b>ОЗ-1</b> вдоль Красноармейского просп. и ул. Киевской до пересечения с железной дорогой	кв. метров	7100
1.6.3	Максимальный размер земельного участка по площади для зоны <b>ОЗ-1</b> участка железной дороги вдоль ул. Воскова	кв. метров	900
1.6.4	Максимальный размер земельного участка по площади для зоны <b>ОЗ-1</b> по ул. Чкалова от перекрестка с <b>пр. 25 Октября</b> до перекрестка с ул. Лейтенанта Шмидта	кв. метров	2000
1.6.5	Максимальный размер земельного участка по площади для зоны <b>ОЗ-1</b> по ул. Чкалова от перекрестка с ул. Лейтенанта Шмидта и ул. Карла Маркса	кв. метров	5500
1.6.6	Максимальный размер земельного участка по площади для зоны	кв. метров	3000

	<b>ОЗ-1 вдоль пр. 25 Октября от перекрестка с ул. Чкалова до перекрестка с ул. 7-ой Армии в границах улиц Горького, Достоевского Володарского, Родищева, Хохлова, Крупской, пер. Госпитальный</b>		
1.6.7	Максимальный размер земельного участка по площади для зоны <b>ОЗ-1 по ул. Гагарина от перекрестка с пр. 25 Октября до перекрестка с ул. Карла Маркса</b>	кв. метров	1700
1.6.8	Максимальный размер земельного участка по площади для зоны <b>ОЗ-1 по пр. 25 Октября от перекрестка с ул. 7-ой Армии</b>	кв. метров	3500
1.6.9	Максимальный размер земельного участка по площади для зоны <b>ОЗ-4</b>	кв. метров	не устанавливается
1.6.10	Максимальный размер земельного участка по площади для зоны <b>ОЗ-2</b>	кв. метров	200
1.6.11	Максимальный размер земельного участка по площади для зон <b>ОЗ-3, ОЗ-6, ОЗ-5</b>	кв. метров	1500
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие на дату установления зон охраны земельные участки, размеры которых отличаются от указанных, могут сохранять свои размеры. В случае проведения работ по уточнению границ данных земельных участков следует привести их к предусмотренным настоящей зоной параметрам. 2. Размеры земельных участков могут отличаться от установленных регламентом зоны в случае подтверждения исторических границ участка материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).		
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2.1	Максимальный отступ от границ земельных участков для зоны <b>ОЗ-1 в пределах района Мариенбург и Егерской слободы до пересечения с ул. Воскова</b>	метров	10
2.1.2	Максимальный отступ от границ земельных участков для зоны <b>ОЗ-1 вдоль Красноармейского просп. и ул. Киевской до пересечения с железной дорогой</b>	метров	3
2.1.3	Максимальный отступ от границ земельных участков для зоны <b>ОЗ-1 участка железной дороги вдоль ул. Воскова</b>	метров	5
2.1.4	Максимальный отступ от границ земельных участков для зоны <b>ОЗ-1 по ул. Чкалова от перекрестка с пр. 25 Октября до перекрестка с ул. Лейтенанта Шмидта</b>	метров	18
2.1.5	Максимальный отступ от границ земельных участков для зоны <b>ОЗ-1 по ул. Чкалова от перекрестка с ул. Лейтенанта Шмидта и ул. Карла Маркса</b>	метров	5
2.1.6	Максимальный отступ от границ земельных участков для зоны <b>ОЗ-1 вдоль пр. 25 Октября от перекрестка с ул. Чкалова до перекрестка с ул. 7-ой Армии в границах улиц Горького, Достоевского Володарского, Родищева, Хохлова, Крупской, пер. Госпитальный</b>	метров	8
2.1.7	Максимальный отступ от границ земельных участков для зоны <b>ОЗ-1 по ул. Гагарина от перекрестка с пр. 25 Октября до перекрестка с ул. Карла Маркса</b>	метров	5
2.1.8	Максимальный отступ от границ земельных участков для зоны <b>ОЗ-1 по пр. 25 Октября от перекрестка с ул. 7-ой Армии</b>	метров	5
2.1.9	Максимальный отступ от границ земельных участков для зоны <b>ОЗ-4</b>	метров	не устанавливается

2.1.10	Максимальный отступ от границ земельных участков для зоны ОЗ-2	метров	2
2.1.11	Максимальный отступ от границ земельных участков для зон ОЗ-3, ОЗ-6, ОЗ-5	метров	10
2.3	Минимальный отступ от красной линии	метров	0
2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.5	Требования по отступу от линии застройки - требуется соблюдение линии застройки	метров	0
2.6	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка	метров	0
2.7.1	Требования к интервалу в уличном фронте застройки для зоны ОЗ-1 в пределах района Мариенбург и Егерской слободы до пересечения с ул. Воскова	метров	от 4 до 15
2.7.2	Требования к интервалу в уличном фронте застройки для зоны ОЗ-1 вдоль Красноармейского просп. и ул. Киевской до пересечения с железной дорогой	метров	от 4 до 25
2.7.3	Требования к интервалу в уличном фронте застройки для зоны ОЗ-1 участка железной дороги вдоль ул. Воскова	метров	от 5 до 20
2.7.4	Требования к интервалу в уличном фронте застройки для зоны ОЗ-1 по ул. Чкалова от перекрестка с пр. 25 Октября до перекрестка с ул. Лейтенанта Шмидта	метров	от 0 до 15
2.7.5	Требования к интервалу в уличном фронте застройки для зоны ОЗ-1 по ул. Чкалова от перекрестка с ул. Лейтенанта Шмидта и ул. Карла Маркса	метров	от 10 до 20
2.7.6	Требования к интервалу в уличном фронте застройки для зоны ОЗ-1 вдоль пр. 25 Октября от перекрестка с ул. Чкалова до перекрестка с ул. 7-ой Армии в границах улиц Горького, Достоевского Володарского, Родищева, Хохлова, Крупской, пер. Госпитальный	метров	от 0 до 15
2.7.7	Требования к интервалу в уличном фронте застройки для зоны ОЗ-1 по ул. Гагарина от перекрестка с пр. 25 Октября до перекрестка с ул. Карла Маркса	метров	от 10 до 20
2.7.8	Требования к интервалу в уличном фронте застройки для зоны ОЗ-1 по пр. 25 Октября от перекрестка с ул. 7-ой Армии	метров	от 15 до 30
2.7.9	Максимальный отступ от границ земельных участков для зоны ОЗ-4	метров	не устанавливается
2.7.10	Требования к интервалу в уличном фронте застройки для зоны ОЗ-2	метров	не устанавливается
2.7.11	Требования к интервалу в уличном фронте застройки для зон ОЗ-3, ОЗ-6, ОЗ-5	метров	от 10 до 25
<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции.</p> <p>2. Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек запрещено, за исключением временных сооружений (в т.ч. автобусных остановок, навильонов) и сооружений на линейных объектах.</p>			
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды	на основании историко-культурных исследований	
3.2	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой	на основании историко-культурных исследований	
3.3	Предельная высота объектов капитального строительства при	на основании историко-	

	строительстве и реконструкции до карниза	культурных исследований	
3.4	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	на основании историко-культурных исследований	
3.5	Предельное количество надземных этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	штук	1
3.6	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	4
3.7	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	6
3.8	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	2,7
	<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую этажность и высоту до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.</p> <p>2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.</p> <p>3. Высота и этажность хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований</p>		
4	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1	Максимальный процент застройки земельного участка	на основании историко-культурных исследований	
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	на основании историко-культурных исследований	
4.3	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане ( <i>например, «дом брусом»</i> )	на основании историко-культурных исследований	
4.3	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при сложной форме в плане ( <i>например, дом «глаголем»</i> )	на основании историко-культурных исследований	
4.4	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства при простой форме плана ( <i>например, «дом брусом»</i> )	на основании историко-культурных исследований	
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства при сложной форме плана ( <i>например, дом «глаголем»</i> )	на основании историко-культурных исследований	
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек	на основании историко-культурных исследований	
4.7	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	метров	2,5 x 2,5
	<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую площадь(размеры) до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.</p> <p>2. Площадь хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований</p>		
<b>5</b>	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды (доминант, исторически ценных градоформирующих объектов и других на основании материалов историко-культурных исследований)		
5.1.1	<i>Исторически ценные градоформирующие объекты (ИЦГФО), являющиеся элементами историко-градостроительной среды объектов культурного наследия, сохраняются в своих параметрах, с сохранением внешнего облика и материалов. При реконструкции</i>	на основании историко-культурных исследований	

	<i>исторически ценных градоформирующих объектов возможно уточнение параметров, внешнего облика и материалов на основании историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>		
5.1.2	<i>При проведении компенсационного строительства (воссоздание утраченных зданий и сооружений, в том числе утраченных исторически ценных градоформирующих объектов, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант) следует руководствоваться материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.1.3	<i>При проведении адаптивного строительства следует руководствоваться материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих (дисгармоничных) объектов		
5.2.1	<i>При реконструкции неадаптированных и диссонирующих исторической среде объектов следует руководствоваться мерами по нейтрализации, приведенными в приложении 2 к настоящей книге</i>	меры по нейтрализации	
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, вальмовая, полувальмовая мансардная, сложная
5.3.2	<i>Запрещённый тип крыши</i>	тип	плоская
5.3.3	<i>Угол наклона кровли при двускатной крыше</i>	градусов	от 25 до 35
5.3.4	<i>Угол наклона кровли при вальмовой крыше</i>	градусов	от 25 до 35
5.3.5	<i>Угол наклона кровли при мансардной крыше</i>	градусов	от 25 до 35
5.4	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	на основании историко-культурных исследований	
<p><i>Примечание:</i>  <i>В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</i></p>			

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

Объект: Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области

Заказчик: Гражданин РФ Павлов Анатолий Анатольевич

Книга 9. Часть 3

Шифр 009/2022-ПЗО

## Содержание

Раздел III. Проект зон охраны. (Итоговая часть)

Книга 9. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны

Часть 3. Единые зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

№ п/п	Наименование	Стр.
	<b>Состав научно-проектной документации.....</b>	<b>5</b>
	<b>Содержание.....</b>	<b>8</b>
	<b>I. Введение.....</b>	<b>11</b>
	<b>2. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам .....</b>	<b>12</b>
	2.1. Общие положения .....	12
	2.2 Термины и определения .....	14
	<b>3. Единые зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности..</b>	<b>24</b>
	3.1. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 - зона усадебной застройки строго регулирования (ЗРЗ-1).....	24
	3.1.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	24
	3.1.2. Требования к градостроительным регламентам .....	33
	3.2. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 2 – зона застройки до 2 этажей (ЗРЗ-2).....	43
	3.2.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	43
	3.2.2. Требования к градостроительным регламентам .....	51
	3.3. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 3 – зона застройки до 3 этажей (ЗРЗ-3).....	63
	3.3.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	63
	3.3.2. Требования к градостроительным регламентам .....	71

3.4. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 4 – зона застройки до 4 этажей (ЗРЗ-4) .....	80
3.4.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	80
3.4.2. Требования к градостроительным регламентам .....	87
3.5. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 5 – зона застройки до 5 этажей (ЗРЗ-5) .....	94
3.5.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	94
3.5.2. Требования к градостроительным регламентам .....	100
3.6. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 6 – зона застройки до 6 этажей (ЗРЗ-6) .....	108
3.6.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	108
3.6.2. Требования к градостроительным регламентам .....	114
3.7. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 7 – зона застройки до 7 этажей (ЗРЗ-7) .....	120
3.7.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	120
3.7.2. Требования к градостроительным регламентам .....	126
3.8. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 8 – зона застройки до 8 этажей (ЗРЗ-8) .....	132
3.8.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	132
3.8.2. Требования к градостроительным регламентам .....	138
3.9. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 9 – зона застройки до 9 этажей (ЗРЗ-9) .....	144
3.9.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	144
3.9.2. Требования к градостроительным регламентам .....	150
3.10. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 10 – зона застройки до 10 этажей (ЗРЗ-10) .....	156
3.10.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	156
3.10.2. Требования к градостроительным регламентам .....	162
3.11. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 11 – зона застройки до 11 этажей (ЗРЗ-11) .....	169
3.11.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	169
3.11.2. Требования к градостроительным регламентам .....	175
3.12. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 12 – зона застройки до 12 этажей (ЗРЗ-12) .....	181
3.12.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	181
3.12.2. Требования к градостроительным регламентам .....	187
3.13. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 13 – зона застройки до 14 этажей (ЗРЗ-13) .....	193
3.13.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	193

3.13.2. Требования к градостроительным регламентам .....	199
3.14. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 14 – зона застройки до 18 метров (ЗРЗ-14) .....	205
3.14.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	205
3.14.2. Требования к градостроительным регламентам .....	212
3.15. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 15 – зона застройки до 20 метров (ЗРЗ-15) .....	221
3.15.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	221
3.15.2. Требования к градостроительным регламентам .....	227
3.16. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 16 – зона диссонирующей застройки (ЗРЗ-16) .....	232
3.16.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	232
3.16.2. Требования к градостроительным регламентам .....	239
3.17. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 17 – зона размещения объектов общественной застройки (ЗРЗ-17) .....	248
3.17.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	248
3.17.2. Требования к градостроительным регламентам .....	255
3.18. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 18 - зона размещения объектов транспорта (ЗРЗ-18) .....	262
3.18.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	262
3.18.2. Требования к градостроительным регламентам .....	267
3.19. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 19 – зона размещения промышленных и коммунально-складских объектов (ЗРЗ-19) .....	272
3.19.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	272
3.19.2. Требования к градостроительным регламентам .....	277

### **3. Единые зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

В составе объединенной зоны охраны объектов культурного наследия расположенных на территории г. Гатчина, исходя из функциональных особенностей территорий и сложившихся градостроительных параметров застройки, выделены единые зоны *регулирования застройки и хозяйственной деятельности девятнадцати типов с маркировкой – ЗРЗ.*

**3.1. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 - зона усадебной застройки строго регулирования (ЗРЗ-1)**

#### ***3.1.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны***

*В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – зона усадебной застройки строго регулирования (ЗРЗ-1) режимами допускается:*

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия разрешается:*

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;

- строительство жилых и общественных одноэтажных зданий (до двух надземных этажей в случае наличия мансарды как этажа) при соблюдении предельных параметров, приведенных в настоящих требованиях;

- компенсационное и (или) адаптивное строительство в целях восстановления исторической градостроительной среды, осуществляемое в соответствии с традиционными принципами и приемами формирования историко-градостроительной среды на местах утраченных объектов в их исторических параметрах и строительных материалах на основании материалов историко-культурных исследований;

- капитальный ремонт исторически ценных градоформирующих объектов и (или) восстановленных исторически ценных градоформирующих объектов:

а) в категории «Ценная застройка», производимый без изменения особенностей (общих габаритов здания, габаритов отдельных элементов, строительных и отделочных материалов, формы кровли, формы и материала элементов).

б) в категории «Средовая застройка» могут быть использованы иные конструктивные материалы с обязательным сохранением отделочных материалов;

- в случае аварийного состояния исторически ценного градоформирующего объекта:

а) в категории «Ценная застройка» допускается его снос (разборка) и восстановление (в том числе с возможным использованием подлинного материала) с сохранением параметров в исторических конструктивных и отделочных материалах, исторических колористических решениях.

б) в категории «Средовая застройка» допускается его снос (разборка) и воссоздание (в том числе с возможным использованием подлинного материала) в исторических и иных конструктивных материалах с сохранением параметров и внешнего облика отделочных материалов и исторических колористических решений;

- на месте утраченного исторически ценного градоформирующего объекта допускается его воссоздание в исторических конструктивных и отделочных материалах, исторических колористических решениях на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления;

- размещение и оборудование элементов инфраструктуры обслуживания туристов, посетителей музейных объектов, в том числе санитарно-гигиенических сооружений и автостоянок;

- прокладка подземных инженерных коммуникаций, прокладка воздушных (наземным способом) линий электропередач;

- сохранение исторически сложившихся линий застройки и красных линий, а также границ земельных участков, направленное на сохранение исторической парцелляции (землепользования);

- восстановление исторических границ земельных участков;

- формирование новых земельных участков с учетом требований к градостроительным регламентам, установленных настоящим разделом;

- использование земельных участков и объектов капитального строительства, в соответствии с видами разрешенного использования, установленными в настоящей зоне;

- расширение проезжих частей в пределах улиц без изменения красных линий, при условии отсутствия негативного воздействия на объект культурного наследия и исторически ценные градоформирующие объекты, в том числе их восприятие;

- использование территорий общего пользования для организации пешеходных и транспортных потоков, озеленения улиц, прокладки инженерных коммуникаций;

- проведение археологических и научных исследований.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в существующих объемно-пространственных параметрах, в том числе ремонт фасадов здания, производимый с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;
- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в параметрах в соответствии с регламентом зоны;
- капитальный ремонт, производимый с увеличением объемно-пространственных параметров зданий и сооружений до их исторически существовавших параметров, подтвержденных историко-архивными материалами с сохранением вида строительных материалов, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;
- ремонт фасадов зданий, адаптированных к характеру исторической градостроительной среды и нейтральных зданий, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;
- реконструкция диссонирующих и не адаптированных к исторической среде объектов или их частей, направленная на устранение или уменьшение диссонирующего эффекта или нарушения согласно рекомендациям приложения 2 к настоящим требованиям;
- снос объектов или их частей, не являющихся объектами культурного наследия, исторически ценными градоформирующими объектами в порядке и на основаниях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- снос диссонирующих объектов, или их реконструкция с приведением их в соответствие с настоящими Режимом и Требованиями к градостроительным регламентам;
- снос или реализация мероприятий в отношении не адаптированных к исторической среде (дисгармоничных) объектов или их частей, направленная на нейтрализацию дисгармоничного эффекта;
- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей подземным способом (за исключением линий электропередач, которые допустимо устраивать наземным способом); капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих сооружений на линейных объектах и установка, при необходимости, новых сооружений на линейных объектах в предусмотренных регламентом зоны параметрах. При устройстве дымовых труб котельных, необходимо исключать

их негативное воздействие на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) разрешается:*

- размещение на фасадах зданий табличек, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,6 x 0,8 м; общая площадь информационного поля вывесок не должна превышать 0,7 кв.м., занимать более 2,5 % от общей площади фасада;

- вывески и информационные объявления не должны закрывать окна, двери, декоративные элементы фасада, при размещении вывесок должно обеспечиваться сохранение художественного и стилистического единства оформления фасада;

- размещение информационных стендов размерами не более 0,8 x 1,2 м и высотой от уровня земли не более 2,5 м;

- устройство гостевых парковок перед жилыми домами объемом не более 3 машино-мест;

- устройство парковок перед объектами обслуживания и коммерческого использования до 10 машино-мест;

- размещение временных зданий и сооружений, торговых киосков и павильонов размерами в плане не более 2,5 x 4,5 м и высотой не более 2,5 м,

- размещение павильонов автобусных остановок размерами в плане не более 2,0 x 4,0 м и высотой не более 2,5 м.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- благоустройство территорий общего пользования в границах красных линий, в том числе для организации зон рекреации в целях оптимального восприятия объекта культурного наследия в его историческом и природном окружении, благоустройство площадок с которых открываются виды на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду;

- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства, произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей местности, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;

- установку технических средств дорожного движения (дорожные знаки, светофоры), в габаритах и местах, обеспечивающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;

- размещение временных элементов праздничного (событийного) характера;

- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;

- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта: характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев, очертаний береговой линии озер, рек, ручьев, малых архитектурных форм, исторических поклонных крестов;

- проведение земляных работ с сохранением общего перепада и уклона рельефа в границах земельного участка;

- проведение работ по берегоукреплению:

- а) с применением традиционных берегоукрепительных конструкций;

- б) с использованием современных конструкций в подземной (подводной) части с видимой частью в виде имитации традиционных конструкций берегоукрепления;

- в) с применением иных природных материалов;

- г) с сохранением на поверхности берегоукрепительных конструкций задернованного слоя (для участка ЗРЗ-1.6);

- устройство ограждений земельных участков с просветами не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,6 метров;

- материал ограждений – дерево, металлические решетки (возможно на металлических и каменных столбах).

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- сохранение и восстановление старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;

- сохранение древесно-кустарниковой растительности, при необходимости санитарные рубки и рубки ухода, а также ландшафтные рубки насаждений, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия;

- разбивка газонов и цветников.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении разрешается:*

- строительные и отделочные материалы для стен – дерево, камень, кирпич; для цоколя, печных труб – кирпич, штукатурка с последующим окрашиванием; для кровель – кровельное железо, черепица, допускаются гибкая черепица, дерево;

- допускается применение окон из ПВХ-профиля при условии сохранения исторической расстекловки с обязательным сохранением пропорций и цвета рам;

- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные оттенки зеленого или сурик.

- применение в покрытии проезжей части улиц асфальта, бетона, щебня, гравия и аналогичных им материалов;

- применение в покрытии пешеходной части улиц (тротуаров) асфальта, камня, дерева или имитирующих их материалов (тротуарная плитка) с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

*В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – зона усадебной застройки строго регулирования (ЗРЗ-1) режимами устанавливаются следующие запреты:*

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия запрещается:*

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;

- снос объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в течение установленного действующим законодательством срока, необходимого для принятия решения о включении таких объектов в перечень выявленных объектов культурного наследия либо об отказе об их включении);

- снос исторически ценных градоформирующих объектов и (или) их частей;

- на месте утраченного исторически ценного градоформирующего объекта запрещено новое строительство, за исключением воссоздания исторически ценного градоформирующего объекта в его исторических параметрах (на основании материалов историко-архитектурных, историко-градостроительных и архивных исследований), в том числе конструктивных и отделочных материалах, колористических решениях.

- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа (вышек сотовой связи);

- прокладка наземных инженерных сетей, за исключением линий электропередач;

- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий;

- размещение застройки в пределах существующих улиц;

- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности;

- применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий, сооружений или их частей, более установленных регламентом зоны, изменение характера архитектурного решения уличных фасадов (в том числе замена окон со столярными заполнениями традиционного типа на «евроокна» без расстекловки), применение нетрадиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;

- реконструкция диссонирующих, не адаптированных объектов, осуществляемая без учета мер, направленных на уменьшение или исключение диссонирующего эффекта.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) запрещается:*

- размещение табличек, информационных и рекламных объявлений, вывесок и информационных стендов, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;

- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также перетяжек над улицами и неоновой рекламы;

- установка рекламных щитов и конструкций;

- размещение информационных стендов, не соответствующих настоящим требованиям;

- размещение открытых парковок и автостоянок вместимостью более 10 машино-мест.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- изменение гидрологического режима озер, рек, ручьев, каналов, создающее потенциальную угрозу физической сохранности объектов культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектов;

- изменение характера рельефа территории, в том числе изменение рабочих отметок в сторону увеличения (подсыпка) поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции;

- возведение сооружений и посадка деревьев искажающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- установка глухих (непрозрачных) ограждений по границам земельных участков (за исключением случаев, когда такое решение подтверждено материалами архивно-библиографических исследований), а также выполненных из профнастила, кирпича, бетонных панелей или блоков.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок и рубок ухода, в том числе для обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия;
- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, размещение скотомогильников;
- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия и исторически ценными градоформирующими объектами;
- любая деятельность, оказывающая негативное воздействие на сохранность почв и их плодородие, приводящая в деградации земель, наносящая ущерб сложившимся природным комплексам и объектам животного и растительного мира;
- добыча и разработка полезных ископаемых, в том числе устройство карьеров, за исключением использования подземных источников водоснабжения.
- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении запрещается:*

- применение для кровель металлопластиковой профилированной черепицы;
- применение для фасадов пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления (за исключением веранд);
- применение окон из ПВХ-профиля без сохранения исторической расстекловки, пропорций и цвета рам;
- фрагментарная отделка и покраска фасадов;
- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства, киосков,

торговых павильонов и автобусных остановок, элементов уличного дизайна и прочих зданий и сооружений.

### 3.1.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, Тип 1 (зона усадебной застройки строго регулирования) устанавливаются следующие Требования:

#### Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три (включая мансардный), которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо	2.7	С учетом соблюдения требований режимов использования

	для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны		
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4	3.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3	Оказание услуг связи
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий,	3.5.1	С учетом соблюдения требований режимов использования

	спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом		
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2	3.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	С учетом соблюдения требований режимов использования
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	С учетом соблюдения требований режимов

			использования
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	13.0	Для участка ЗРЗ-1.1
Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	14.0	С учетом соблюдения требований режимов использования

<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков</b>			
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2	Оказание социальной помощи населению
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участка ЗРЗ-1.1	метров	20
1.1.2	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участка ЗРЗ-1.2	метров	21
1.1.3	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-1.3, ЗРЗ-1.4, ЗРЗ-1.5	метров	16
1.1.4	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-1.6, ЗРЗ-1.7, ЗРЗ-1.8	метров	15
1.1.5	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-1.9, ЗРЗ-1.10, ЗРЗ-1.11, ЗРЗ-1.12, ЗРЗ-1.13, ЗРЗ-1.14, ЗРЗ-1.15, ЗРЗ-1.16, ЗРЗ-1.17	метров	20
1.1.6	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участка ЗРЗ-1.18	метров	20
1.2.1	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участка ЗРЗ-1.1	метров	25
1.2.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участка ЗРЗ-1.2	метров	43
1.2.3	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-1.3, ЗРЗ-1.4, ЗРЗ-1.5	метров	26
1.2.4	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-1.6, ЗРЗ-1.7, ЗРЗ-1.8	метров	24
1.2.5	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-1.9, ЗРЗ-1.10, ЗРЗ-1.11, ЗРЗ-1.12, ЗРЗ-1.13, ЗРЗ-1.14, ЗРЗ-1.15, ЗРЗ-1.16, ЗРЗ-1.17	метров	35
1.2.6	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участка ЗРЗ-1.18: - в границах улиц Ленинградская, Варшавская, Стационарная - в границах улиц Вокзальная, Стационарная, Ленинградская	метров метров	34 30
1.3.1	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка ЗРЗ-1.1	метров	19
1.3.2	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участка ЗРЗ-1.2	метров	22
1.3.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-1.3, ЗРЗ-1.4, ЗРЗ-1.5	метров	27
1.3.4	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-1.6, ЗРЗ-1.7, ЗРЗ-1.8	метров	26
1.3.5	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-1.9, ЗРЗ-1.10, ЗРЗ-1.11, ЗРЗ-1.12, ЗРЗ-1.13, ЗРЗ-1.14, ЗРЗ-1.15, ЗРЗ-1.16, ЗРЗ-1.17	метров	25
1.3.6	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участка ЗРЗ-1.18	метров	27
1.4.1	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участка ЗРЗ-1.1	метров	32
1.4.2	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участка ЗРЗ-1.2	метров	35
1.4.3	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-1.3, ЗРЗ-1.4, ЗРЗ-1.5	метров	60

1.4.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-1.6, ЗРЗ-1.7, ЗРЗ-1.8	метров	35
1.4.5	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков: - ЗРЗ-1.9, ЗРЗ-1.11, ЗРЗ-1.12, ЗРЗ-1.13, ЗРЗ-1.15, ЗРЗ-1.16, ЗРЗ-1.17 - для участков ЗРЗ-1.10, ЗРЗ-1.14	метров метров	68 43
1.4.6	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участка ЗРЗ-1.18	метров	60
1.5.1	Минимальный размер земельного участка по площади для участка ЗРЗ-1.1	кв. метров	400
1.5.2	Минимальный размер земельного участка по площади для участка ЗРЗ-1.2	кв. метров	600
1.5.3	Минимальный размер земельного участка по площади для участков ЗРЗ-1.3, ЗРЗ-1.4, ЗРЗ-1.5	кв. метров	370
1.5.4	Минимальный размер земельного участка по площади участка для участков ЗРЗ-1.6, ЗРЗ-1.7, ЗРЗ-1.8	кв. метров	460
1.5.5	Минимальный размер земельного участка по площади для участков: - ЗРЗ-1.9, ЗРЗ-1.11, ЗРЗ-1.12, ЗРЗ-1.13, ЗРЗ-1.15, ЗРЗ-1.16, ЗРЗ-1.17 - для участков ЗРЗ-1.10, ЗРЗ-1.14	кв. метров кв. метров	510 520
1.5.6	Минимальный размер земельного участка по площади участка для участка ЗРЗ-1.18	кв. метров	425
1.6.1	Максимальный размер земельного участка по площади для участка ЗРЗ-1.1	кв. метров	650
1.6.2	Максимальный размер земельного участка по площади для участка ЗРЗ-1.2	кв. метров	1400
1.6.3	Максимальный размер земельного участка по площади для участков: - ЗРЗ-1.3 - ЗРЗ-1.4, ЗРЗ-1.5	кв. метров кв. метров	1400 850
1.6.4	Максимальный размер земельного участка по площади участка для участков ЗРЗ-1.6, ЗРЗ-1.7, ЗРЗ-1.8	кв. метров	650
1.6.5	Максимальный размер земельного участка по площади для участков: - ЗРЗ-1.9, ЗРЗ-1.11, ЗРЗ-1.12, ЗРЗ-1.13, ЗРЗ-1.15, ЗРЗ-1.16, ЗРЗ-1.17 - для участков ЗРЗ-1.10, ЗРЗ-1.14	кв. метров кв. метров	1400 1200
1.6.6	Максимальный размер земельного участка по площади участка для участка ЗРЗ-1.18	кв. метров	1600
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие на дату установления зон охраны земельные участки, размеры которых отличаются от указанных, могут сохранять свои размеры. В случае проведения работ по уточнению границ данных земельных участков следует привести их к предусмотренным настоящей зоной параметрам.</p> <p>2. Размеры земельных участков могут отличаться от установленных регламентом зоны в случае подтверждения исторических границ участка материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</p>			
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2.1	Максимальный отступ от границ земельных участков для участка ЗРЗ-1.1	метров	4
2.2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков для участка ЗРЗ-1.2	метров	8

2.2.3	Максимальный отступ от границ земельных участков для участков ЗРЗ-1.3, ЗРЗ-1.4, ЗРЗ-1.5	метров	7
2.2.4	Максимальный отступ от границ земельных участков для участков ЗРЗ-1.6, ЗРЗ-1.7, ЗРЗ-1.8	метров	5
2.2.5	Максимальный отступ от границ земельных участков для участков ЗРЗ-1.9, ЗРЗ-1.10 ЗРЗ-1.11, ЗРЗ-1.12, ЗРЗ-1.13, ЗРЗ-1.14, ЗРЗ-1.15, ЗРЗ-1.16, ЗРЗ-1.17	метров	6
2.2.6	Максимальный отступ от границ земельных участков для участка ЗРЗ-1.18	метров	4
2.3	Минимальный отступ от красной линии	метров	0
2.4.1	Максимальный отступ от красной линии для участка ЗРЗ-1.1	метров	4
2.4.2	Максимальный отступ от границ земельных участков участка ЗРЗ-1.2	метров	8
2.4.3	Максимальный отступ от границ земельных участков для участков ЗРЗ-1.3, ЗРЗ-1.4, ЗРЗ-1.5	метров	7
2.4.4	Максимальный отступ от границ земельных участков для участков ЗРЗ-1.6, ЗРЗ-1.7, ЗРЗ-1.8	метров	5
2.4.5	Максимальный отступ от границ земельных участков для участков ЗРЗ-1.9, ЗРЗ-1.10 ЗРЗ-1.11, ЗРЗ-1.12, ЗРЗ-1.13, ЗРЗ-1.14, ЗРЗ-1.15, ЗРЗ-1.16, ЗРЗ-1.17	метров	6
2.4.6	Максимальный отступ от границ земельных участков для участка ЗРЗ-1.18	метров	4
2.5	Требования по отступу от линии застройки - требуется соблюдение линии застройки	метров	0
2.6	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка	метров	0
2.7.1	Требования к интервалу в уличном фронте застройки для участка ЗРЗ-1.1	метров	от 6 до 15
2.7.2	Максимальный отступ от границ земельных участков участка ЗРЗ-1.2	метров	от 5 до 20
2.7.3	Максимальный отступ от границ земельных участков для участков ЗРЗ-1.3, ЗРЗ-1.4, ЗРЗ-1.5	метров	от 9 до 14
2.7.4	Максимальный отступ от границ земельных участков для участков ЗРЗ-1.6, ЗРЗ-1.7, ЗРЗ-1.8	метров	от 6 до 14
2.7.5	Максимальный отступ от границ земельных участков для участков ЗРЗ-1.9, ЗРЗ-1.10 ЗРЗ-1.11, ЗРЗ-1.12, ЗРЗ-1.13, ЗРЗ-1.14, ЗРЗ-1.15, ЗРЗ-1.16, ЗРЗ-1.17	метров	от 10 до 20
2.7.6	Максимальный отступ от границ земельных участков для участка ЗРЗ-1.18	метров	от 10 до 30
	<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции.</p> <p>2. Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек запрещено, за исключением временных сооружений (в т.ч. автобусных остановок, навильонов) и сооружений на линейных объектах.</p>		
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды	штук	1
3.2	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой	штук	2
3.3	Предельное количество надземных этажей при компенсационном и адаптивном строительстве	на основании историко-культурных исследований	
3.4	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до карниза	метров	4,0
3.5	Предельная высота объектов капитального строительства при	метров	9,0

	строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)		
3.6	Предельное количество надземных этажей при компенсационном и адаптивном строительстве	на основании историко-культурных исследований	
3.7	Предельное количество надземных этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	штук	1
3.8	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	2,5
3.9	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	4,5
3.10	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	2,5
	<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую этажность и высоту до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.</p> <p>2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.</p> <p>3. Высота и этажность хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований</p>		
4	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1	Максимальный процент застройки земельного участка	%	35
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	%	10
4.3	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане ( <i>например, «дом брусом»</i> )	кв. метров	144,0
4.4	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при сложной форме в плане ( <i>например, дом «глаголем»</i> )	кв. метров	150,0
4.5	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при строительстве блокированных жилых домов	кв. метров	200,0
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства при простой форме плана ( <i>например, «дом брусом»</i> )	метров	8,0 x 18,0
4.7	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства при сложной форме плана ( <i>например, дом «глаголем»</i> )	метров	12,0 на 14,0
4.8	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства при строительстве блокированных жилых домов	метров	10,0 x 20,0
4.9	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек	метров	5,0 x 7,0
4.10	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, находящихся в глубине участка на расстоянии не менее 10 метров от линии застройки	метров	6,0 x 12,0
4.11	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	метров	2,5 x 3,5
	<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую площадь (размеры) до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.</p> <p>2. Площадь хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований</p>		
5	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды (доминант, исторически ценных градоформирующих объектов и других на основании		

материалов историко-культурных исследований)			
5.1.1	<i>Исторически ценные градоформирующие объекты (ИЦГФО), являющиеся элементами историко-градостроительной среды объектов культурного наследия, сохраняются в своих параметрах, с сохранением внешнего облика и материалов. При реконструкции исторически ценных градоформирующих объектов возможно уточнение параметров, внешнего облика и материалов на основании историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.1.2	<i>При проведении компенсационного строительства (воссоздание утраченных зданий и сооружений, в том числе утраченных исторически ценных градоформирующих объектов, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант) следует руководствоваться материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.1.3	<i>При проведении адаптивного строительства следует руководствоваться материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих (дисгармоничных) объектов		
5.2.1	<i>При реконструкции неадаптированных и диссонирующих исторической среде объектов следует руководствоваться мерами по нейтрализации, приведенными в приложении 2 к настоящей книге</i>	меры по нейтрализации	
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, вальмовая, полувальмовая мансардная, сложная
5.3.2	<i>Запрещенный тип крыши</i>	тип	плоская
5.3.3	<i>Угол наклона кровли при двускатной крыше</i>	градусов	от 25 до 35
5.3.4	<i>Угол наклона кровли при вальмовой крыше</i>	градусов	от 25 до 35
5.3.5	<i>Угол наклона кровли при мансардной крыше</i>	градусов	от 25 до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада		
5.4.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства	%	до 30
	Процент остекления площади фасада веранды объекта капитального строительства	%	до 40
5.4.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.5	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	от 25 до 40
	<p><i>Примечание:</i>  <i>В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</i></p>		

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

## **3.2. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 2 – зона застройки до 2 этажей (ЗРЗ-2)**

### **3.2.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны**

*В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 2 – зона застройки до 2 этажей (ЗРЗ-2) режимами допускается:*

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия разрешается:*

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;

- строительство жилых зданий от одного до двух надземных этажей (до трех надземных этажей в случае наличия мансарды как этажа) при соблюдении предельных параметров;

- компенсационное и (или) адаптивное строительство в целях восстановления исторической градостроительной среды, осуществляемое в соответствии с традиционными принципами и приемами формирования историко-градостроительной среды на местах утраченных объектов в их исторических параметрах и строительных материалах на основании материалов историко-культурных исследований;

- капитальный ремонт исторически ценных градоформирующих объектов и (или) восстановленных исторически ценных градоформирующих объектов:

а) в категории «Ценная застройка», производимый без изменения особенностей (общих габаритов здания, габаритов отдельных элементов, строительных и отделочных материалов, формы кровли, формы и материала элементов).

б) в категории «Средовая застройка» могут быть использованы иные конструктивные материалы с обязательным сохранением отделочных материалов;

- в случае аварийного состояния исторически ценного градоформирующего объекта:

а) в категории «Ценная застройка» допускается его снос (разборка) и восстановление (в том числе с возможным использованием подлинного материала) с сохранением параметров в исторических конструктивных и отделочных материалах, исторических колористических решениях.

б) в категории «Средовая застройка» допускается его снос (разборка) и воссоздание (в том числе с возможным использованием подлинного материала) в

исторических и иных конструктивных материалах с сохранением параметров и внешнего облика отделочных материалов и исторических колористических решений;

- на месте утраченного исторически ценного градоформирующего объекта допускается его воссоздание в исторических конструктивных и отделочных материалах, исторических колористических решениях на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления;

- размещение и оборудование элементов инфраструктуры обслуживания туристов, посетителей музейных объектов, в том числе санитарно-гигиенических сооружений и автостоянок;

- прокладка подземных инженерных коммуникаций, прокладка воздушных (наземным способом) линий электропередач;

- сохранение исторически сложившихся линий застройки и красных линий;

- сохранение исторически сложившихся линий застройки и красных линий, а также границ земельных участков, направленное на сохранение исторической парцелляции (землепользования);

- формирование новых земельных участков с учетом требований к градостроительным регламентам, установленных настоящим разделом;

- расширение проезжих частей в пределах улиц без изменения красных линий, при условии отсутствия негативного воздействия на объект культурного наследия и исторически ценные градоформирующие объекты, в том числе их восприятие;

- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными в настоящей зоне;

- использование территорий общего пользования для организации пешеходных и транспортных потоков, озеленения улиц, прокладки инженерных коммуникаций;

- проведение археологических и научных исследований.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в существующих объемно-пространственных параметрах, в том числе ремонт фасадов здания, производимый с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в параметрах в соответствии с регламентом зоны;

- капитальный ремонт, производимый с увеличением объемно-пространственных параметров зданий и сооружений до их исторически существовавших параметров, подтвержденных историко-архивными материалами с сохранением вида строительных материалов, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;

- ремонт фасадов зданий, адаптированных к характеру исторической градостроительной среды и нейтральных зданий, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;

- реконструкция диссонирующих и не адаптированных к исторической среде объектов или их частей, направленная на устранение или уменьшение диссонирующего эффекта или нарушения согласно рекомендациям приложения 2 к настоящим требованиям;

- снос объектов или их частей, не являющихся объектами культурного наследия, исторически ценными градоформирующими объектами в порядке и на основаниях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- снос диссонирующих объектов, или их реконструкция с приведением их в соответствие с настоящими Режимом и Требованиями к градостроительным регламентам;

- снос или реализация мероприятий в отношении не адаптированных к исторической среде (дисгармоничных) объектов или их частей, направленная на нейтрализацию дисгармоничного эффекта;

- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей подземным способом (за исключением линий электропередач, которые допустимо устраивать наземным способом); капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих сооружений на линейных объектах и установка, при необходимости, новых сооружений на линейных объектах в предусмотренных регламентом зоны параметрах. При устройстве дымовых труб котельных, необходимо исключать их негативное воздействие на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) разрешается:*

- размещение на фасадах зданий табличек, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,6 x 0,8 м; общая площадь информационного поля вывесок не должна превышать 0,7 кв.м., занимать более 2,5 % от общей площади фасада;

- вывески и информационные объявления не должны закрывать окна, двери, декоративные элементы фасада, при размещении вывесок должно обеспечиваться сохранение художественного и стилистического единства оформления фасада;

- размещение информационных стендов размерами не более 0,8 х 1,2 м и высотой от уровня земли не более 2,5 м;

- размещение рекламных конструкций размерами не более 1,2 х 2,0 м и высотой от уровня земли не более 3,0 м;

- устройство гостевых парковок перед жилыми домами объемом не более 5 машино-мест;

- устройство парковок перед объектами обслуживания и коммерческого использования до 12 машино-мест;

- размещение временных зданий и сооружений, торговых киосков и павильонов размерами в плане не более 2,5 х 4,5 м и высотой не более 2,5 м,

- размещение павильонов автобусных остановок размерами в плане не более 2,0 х 4,0 м и высотой не более 2,5 м.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- благоустройство территорий общего пользования в границах красных линий, в том числе для организации зон рекреации в целях оптимального восприятия объекта культурного наследия в его историческом и природном окружении, благоустройство площадок с которых открываются виды на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду;

- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства, произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей местности, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;

- установку технических средств дорожного движения (дорожные знаки, светофоры), в габаритах и местах, обеспечивающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;

- размещение временных элементов праздничного (событийного) характера;

- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;

- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта: характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев, очертаний береговой линии озер, рек, ручьев, малых архитектурных форм;

- проведение земляных работ с сохранением общего перепада и уклона рельефа в границах земельного участка;

- устройство ограждений земельных участков с просветами не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,6 метров;

- материал ограждений – дерево, металлические решетки (возможно на металлических и каменных столбах).

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- сохранение и восстановление старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;

- сохранение древесно-кустарниковой растительности, при необходимости санитарные рубки и рубки ухода, а также ландшафтные рубки насаждений, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия;

- разбивка газонов и цветников.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении разрешается:*

- строительные и отделочные материалы для стен – дерево, камень, кирпич; для цоколя, печных труб – кирпич, штукатурка с последующим окрашиванием; для кровель – кровельное железо, черепица, допускаются гибкая черепица, дерево;

- допускается применение окон из ПВХ-профиля при условии сохранения исторической расстекловки с обязательным сохранением пропорций и цвета рам;

- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные оттенки зеленого или сурик.

- применение в покрытии проезжей части улиц асфальта, бетона, щебня, гравия и аналогичных им материалов;

- применение в покрытии пешеходной части улиц (тротуаров) асфальта, камня, дерева или имитирующих их материалов (тротуарная плитка) с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

**В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 2 – зона застройки до 2 этажей (ЗРЗ-2) режимами устанавливаются следующие запреты:**

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия запрещается:*

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;
- снос объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в течение установленного действующим законодательством срока, необходимого для принятия решения о включении таких объектов в перечень выявленных объектов культурного наследия либо об отказе об их включении);
- снос исторически ценных градоформирующих объектов и (или) их частей;
- на месте утраченного исторически ценного градоформирующего объекта запрещено новое строительство, за исключением воссоздания исторически ценного градоформирующего объекта в его исторических параметрах (на основании материалов историко-архитектурных, историко-градостроительных и архивных исследований), в том числе конструктивных и отделочных материалах, колористических решениях;
- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа (вышек сотовой связи);
- прокладка наземных инженерных сетей, за исключением линий электропередач;
- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий;
- размещение застройки в пределах существующих улиц;
- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности;
- применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий сооружений или их частей, более установленных регламентом зоны, изменение характера архитектурного решения уличных фасадов (в том числе замена окон со столярными заполнениями традиционного типа на «евроокна» без расстекловки), применение нетрадиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;
- реконструкция диссонирующих, не адаптированных объектов, осуществляемая без учета мер, направленных на уменьшение или исключение диссонирующего эффекта.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) запрещается:*

- размещение табличек, информационных и рекламных объявлений, вывесок и информационных стендов, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;
- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также перетяжек над улицами и неоновой рекламы;
- установка рекламных щитов и конструкций, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;
- размещение информационных стендов, не соответствующих настоящим требованиям;
- размещение открытых парковок и автостоянок вместимостью более 12 машино-мест.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- изменение гидрологического режима озер, рек, ручьев, каналов, создающее потенциальную угрозу физической сохранности объектов культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектов;
- изменение характера рельефа территории, в том числе изменение рабочих отметок в сторону увеличения (подсыпка) поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции;
- возведение сооружений и посадка деревьев искажающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- установка глухих (непрозрачных) ограждений по границам земельных участков (за исключением случаев, когда такое решение подтверждено материалами архивно-библиографических исследований), а также выполненных из профнастила, кирпича, бетонных панелей или блоков.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок и рубок ухода, в том числе для обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия;
- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, размещение скотомогильников;

- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия и исторически ценными градоформирующими объектами;

- любая деятельность, оказывающая негативное воздействие на сохранность почв и их плодородие, приводящая в деградации земель, наносящая ущерб сложившимся природным комплексам и объектам животного и растительного мира;

- добыча и разработка полезных ископаемых, в том числе устройство карьеров, за исключением использования подземных источников водоснабжения.

- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении запрещается:*

- применение для кровель металлопластиковой профилированной черепицы;

- применение для фасадов пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления (за исключением веранд);

- применение окон из ПВХ-профиля без сохранения исторической расстекловки, пропорций и цвета рам;

- фрагментарная отделка и покраска фасадов;

- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства, киосков, торговых павильонов и автобусных остановок, элементов уличного дизайна и прочих зданий и сооружений.

### 3.2.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2, Тип 2 (зона застройки до 2 этажей) устанавливаются следующие Требования:

Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три (включая мансардный), которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 надземных этажей, включая мансардный) обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный	2.3	С учетом соблюдения требований режимов использования

	участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха		
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4	3.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и	3.4.1	С учетом соблюдения требований режимов

	ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)		использования
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2	3.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4	С учетом соблюдения требований режимов

			использования
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	С учетом соблюдения требований режимов использования
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	С учетом соблюдения требований режимов использования
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая	9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования

	<b>познавательный туризм</b>		
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	14.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков</b>			
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2	3.10	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков</b>			
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0,	Служебные гаражи	С учетом соблюдения требований режимов использования

*Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\**

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-2.1, ЗРЗ-2.2	метров	17
1.1.2	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-2.3, ЗРЗ-2.4, ЗРЗ-2.5,	метров	15

	ЗРЗ-2.6		
1.1.3	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-2.7, ЗРЗ-2.8, ЗРЗ-2.9, ЗРЗ-2.10, ЗРЗ-2.11	метров	30
1.1.4	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-2.12, ЗРЗ-2.13	метров	20
1.1.5	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-2.14, ЗРЗ-2.15, ЗРЗ-2.24, ЗРЗ-2.25	метров	15
1.1.6	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участка ЗРЗ-2.16	метров	34
1.1.7	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-2.17, ЗРЗ-2.18, ЗРЗ-2.19, ЗРЗ-2.20, ЗРЗ-2.21, ЗРЗ-2.22, ЗРЗ-2.23 -Вдоль ул. Новая и пер. Речной	метров	15
		метров	11
1.2.1	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-2.1, ЗРЗ-2.2 - В границах улиц Беяева, Рыбакова, Рысева	метров	30
		метров	26
1.2.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-2.3, ЗРЗ-2.4, ЗРЗ-2.5, ЗРЗ-2.6	метров	25
1.2.3	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-2.7, ЗРЗ-2.8, ЗРЗ-2.9, ЗРЗ-2.10, ЗРЗ-2.11	метров	45
1.2.4	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-2.12, ЗРЗ-2.13	метров	40
1.2.5	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-2.14, ЗРЗ-2.15, ЗРЗ-2.24, ЗРЗ-2.25	метров	30
1.2.6	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участка ЗРЗ-2.16	метров	140
1.2.7	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-2.17, ЗРЗ-2.18, ЗРЗ-2.19, ЗРЗ-2.20, ЗРЗ-2.21, ЗРЗ-2.22, ЗРЗ-2.23 -Вдоль ул. Новая и пер. Речной	метров	35
			20
1.3.1	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-2.1, ЗРЗ-2.2 - В границах улиц Беяева, Рыбакова, Рысева	метров	25
		метров	40
1.3.2	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-2.3, ЗРЗ-2.4, ЗРЗ-2.5, ЗРЗ-2.6	метров	25
1.3.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-2.7, ЗРЗ-2.8, ЗРЗ-2.9, ЗРЗ-2.10, ЗРЗ-2.11	метров	30
1.3.4	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-2.12, ЗРЗ-2.13	метров	40
1.3.5	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-2.14, ЗРЗ-2.15, ЗРЗ-2.24, ЗРЗ-2.25	метров	30
1.3.6	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участка ЗРЗ-2.16	метров	25
1.3.7	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-2.17, ЗРЗ-2.18, ЗРЗ-2.19, ЗРЗ-2.20, ЗРЗ-2.21, ЗРЗ-2.22, ЗРЗ-2.23 -Вдоль ул. Новая и пер. Речной	метров	35
		метров	20
1.4.1	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-2.1, ЗРЗ-2.2 - В границах улиц Беяева, Рыбакова, Рысева	метров	65
		метров	75

1.4.2	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-2.3, ЗРЗ-2.4, ЗРЗ-2.5, ЗРЗ-2.6	метров	40
1.4.3	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-2.7, ЗРЗ-2.8, ЗРЗ-2.9, ЗРЗ-2.10, ЗРЗ-2.11	метров	60
1.4.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-2.12, ЗРЗ-2.13	метров	75
1.4.5	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-2.14, ЗРЗ-2.15, ЗРЗ-2.24, ЗРЗ-2.25	метров	75
1.4.6	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участка ЗРЗ-2.16	метров	150
1.4.7	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-2.17, ЗРЗ-2.18, ЗРЗ-2.19, ЗРЗ-2.20, ЗРЗ-2.21, ЗРЗ-2.22, ЗРЗ-2.23 -Вдоль ул. Новая и пер. Речной -Вдоль ул. Киевская до железной дороги	метров метров	90 40
1.5.1	Минимальный размер земельного участка по площади для участков ЗРЗ-2.1, ЗРЗ-2.2 - В границах улиц Беляева, Рыбакова, Рысева	кв. метров кв. метров	600 1000
1.5.2	Минимальный размер земельного участка по площади для участков ЗРЗ-2.3, ЗРЗ-2.4, ЗРЗ-2.5, ЗРЗ-2.6	кв. метров	600
1.5.3	Минимальный размер земельного участка по площади для участков ЗРЗ-2.7, ЗРЗ-2.8, ЗРЗ-2.9, ЗРЗ-2.10, ЗРЗ-2.11	кв. метров	1200
1.5.4	Минимальный размер земельного участка по площади для участков ЗРЗ-2.12, ЗРЗ-2.13	кв. метров	580
1.5.5	Минимальный размер земельного участка по площади для участков ЗРЗ-2.14, ЗРЗ-2.15, ЗРЗ-2.24, ЗРЗ-2.25	кв. метров	650
1.5.6	Минимальный размер земельного участка по площади для участка ЗРЗ-2.16	кв. метров	770
1.5.7	Минимальный размер земельного участка по площади для участков ЗРЗ-2.17, ЗРЗ-2.18, ЗРЗ-2.19, ЗРЗ-2.20, ЗРЗ-2.21, ЗРЗ-2.22, ЗРЗ-2.23 -Вдоль ул. Новая и пер. Речной -Вдоль ул. Киевская до железной дороги	кв. метров кв. метров кв. метров	500 850 550
1.6.1	Максимальный размер земельного участка по площади для участков ЗРЗ-2.1, ЗРЗ-2.2 - В границах улиц Беляева, Рыбакова, Рысева	кв. метров	1500 2000
1.6.2	Максимальный размер земельного участка по площади для участков ЗРЗ-2.3, ЗРЗ-2.4, ЗРЗ-2.5, ЗРЗ-2.6	кв. метров	1200
1.6.3	Максимальный размер земельного участка по площади для участков ЗРЗ-2.7, ЗРЗ-2.8, ЗРЗ-2.9, ЗРЗ-2.10, ЗРЗ-2.11	кв. метров	1800
1.6.4	Максимальный размер земельного участка по площади для участков ЗРЗ-2.12, ЗРЗ-2.13	кв. метров	2500
1.6.5	Максимальный размер земельного участка по площади для участков ЗРЗ-2.14, ЗРЗ-2.15, ЗРЗ-2.24, ЗРЗ-2.25	кв. метров	1500
1.6.6	Максимальный размер земельного участка по площади для участка ЗРЗ-2.16	кв. метров	1800
1.6.7	Максимальный размер земельного участка по площади для участков ЗРЗ-2.17, ЗРЗ-2.18, ЗРЗ-2.19, ЗРЗ-2.20, ЗРЗ-2.21, ЗРЗ-2.22, ЗРЗ-2.23 -Вдоль ул. Новая и пер. Речной -Вдоль ул. Киевская до железной дороги	кв. метров кв. метров кв. метров	1600 1900 1200
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
<i>Примечание:</i> 1. Существующие на дату установления зон охраны земельные участки, размеры которых			

	<i>отличаются от указанных, могут сохранять свои размеры. В случае проведения работ по уточнению границ данных земельных участков следует привести их к предусмотренным настоящей зоной параметрам.</i>		
	<i>2. Размеры земельных участков могут отличаться от установленных регламентом зоны в случае подтверждения исторических границ участка материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>		
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2.1	Максимальный отступ от границ земельных участков для участков ЗРЗ-2.1, ЗРЗ-2.2	метров	5,0
2.2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков для участков ЗРЗ-2.3, ЗРЗ-2.4, ЗРЗ-2.5, ЗРЗ-2.6	метров	8,0
2.2.3	Максимальный отступ от границ земельных участков для участков ЗРЗ-2.7, ЗРЗ-2.8, ЗРЗ-2.9, ЗРЗ-2.10, ЗРЗ-2.11	метров	12,0
2.2.4	Максимальный отступ от границ земельных участков для участков ЗРЗ-2.12, ЗРЗ-2.13	метров	12,0
2.2.5	Максимальный отступ от границ земельных участков для участков ЗРЗ-2.14, ЗРЗ-2.15, ЗРЗ-2.24, ЗРЗ-2.25	метров	6,0
2.2.6	Максимальный отступ от границ земельных участков для участка ЗРЗ-2.16	метров	9,0
2.2.7	Максимальный отступ от границ земельных участков для участков ЗРЗ-2.17, ЗРЗ-2.18, ЗРЗ-2.19, ЗРЗ-2.20, ЗРЗ-2.21, ЗРЗ-2.22, ЗРЗ-2.23	метров	8,0
2.3	Минимальный отступ от красной линии	метров	0
2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.5	Требования по отступу от линии застройки - <b>требуется соблюдение линии застройки</b>	метров	0
2.6.1	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка для участков ЗРЗ-2.1, ЗРЗ-2.2	метров	5,0
2.6.2	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка для участков ЗРЗ-2.3, ЗРЗ-2.4, ЗРЗ-2.5, ЗРЗ-2.6	метров	5,0
2.6.3	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка для участков ЗРЗ-2.7, ЗРЗ-2.8, ЗРЗ-2.9, ЗРЗ-2.10, ЗРЗ-2.11	метров	6,0
2.6.4	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка для участков ЗРЗ-2.12, ЗРЗ-2.13	метров	3,0
2.6.5	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка для участков ЗРЗ-2.14, ЗРЗ-2.15, ЗРЗ-2.24, ЗРЗ-2.25	метров	7,0
2.6.6	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка для участка ЗРЗ-2.16	метров	10,0
2.6.7	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка для участков ЗРЗ-2.17, ЗРЗ-2.18, ЗРЗ-2.19, ЗРЗ-2.20, ЗРЗ-2.21, ЗРЗ-2.22, ЗРЗ-2.23	метров	5,0
2.7.1	Требования к интервалу в уличном фронте застройки для участков ЗРЗ-2.1, ЗРЗ-2.2, ЗРЗ-2.3, ЗРЗ-2.4, ЗРЗ-2.5, ЗРЗ-2.6	метров	от 7 до 12
2.7.2	Требования к интервалу в уличном фронте застройки для участков ЗРЗ-2.7, ЗРЗ-2.8, ЗРЗ-2.9, ЗРЗ-2.10, ЗРЗ-2.11	метров	от 8 до 25
2.7.3	Требования к интервалу в уличном фронте застройки для участков ЗРЗ-2.12, ЗРЗ-2.13	метров	от 10 до 15
2.7.4	Требования к интервалу в уличном фронте застройки для участков ЗРЗ-2.14, ЗРЗ-2.15, ЗРЗ-2.24, ЗРЗ-2.25	метров	от 12 до 25
2.7.5	Требования к интервалу в уличном фронте застройки для участка ЗРЗ-2.16	метров	от 10 до 25
2.7.6	Требования к интервалу в уличном фронте застройки для участков ЗРЗ-2.17, ЗРЗ-2.18, ЗРЗ-2.19, ЗРЗ-2.20, ЗРЗ-2.21, ЗРЗ-2.22, ЗРЗ-2.23	метров	от 7 до 20

	-вдоль ул. Киевская до железной дороги	метров	от 9 до 20
	<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции.</p> <p>2. Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек запрещено, за исключением временных сооружений (в т.ч. автобусных остановок, павильонов) и сооружений на линейных объектах.</p>		
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды	штук	2
3.2	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой	штук	3
3.3	Предельное количество надземных этажей при компенсационном и адаптивном строительстве	на основании историко-культурных исследований	
3.4	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до карниза	метров	8,0
3.5	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	12,0
3.6	Предельное количество надземных этажей при компенсационном и адаптивном строительстве	на основании историко-культурных исследований	
3.7	Предельное количество надземных этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	штук	1
3.8	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	3,0
3.9	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	5,0
3.10	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	2,5
	<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую этажность и высоту до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.</p> <p>2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.</p> <p>3. Высота и этажность хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований</p>		
<b>4</b>	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1.1	Максимальный процент застройки земельного участка для участков ЗРЗ-2.1, ЗРЗ-2.2	%	40
4.1.2	Максимальный процент застройки земельного участка для участков ЗРЗ-2.3, ЗРЗ-2.4, ЗРЗ-2.5, ЗРЗ-2.6	%	20
4.1.3	Максимальный процент застройки земельного участка для участков ЗРЗ-2.7, ЗРЗ-2.8, ЗРЗ-2.9, ЗРЗ-2.10, ЗРЗ-2.11	%	50
4.1.4	Максимальный процент застройки земельного участка для участков ЗРЗ-2.12, ЗРЗ-2.13	%	30
4.1.5	Максимальный процент застройки земельного участка для участков ЗРЗ-2.14, ЗРЗ-2.15, ЗРЗ-2.24, ЗРЗ-2.25	%	40
4.1.6	Максимальный процент застройки земельного участка для участка ЗРЗ-2.16	%	50
4.1.7	Максимальный процент застройки земельного участка для участков ЗРЗ-2.17, ЗРЗ-2.18, ЗРЗ-2.19, ЗРЗ-2.20, ЗРЗ-2.21, ЗРЗ-2.22, ЗРЗ-2.23	%	35
4.2.1	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	%	10
4.3.1	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального	кв. метров	110



4.8.1	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства при строительстве блокированных жилых домов для участков ЗРЗ-2.1, ЗРЗ-2.2, ЗРЗ-2.3, ЗРЗ-2.4, ЗРЗ-2.5, ЗРЗ-2.6, ЗРЗ-2.14, ЗРЗ-2.15, ЗРЗ-2.17, ЗРЗ-2.18, ЗРЗ-2.19, ЗРЗ-2.20, ЗРЗ-2.21, ЗРЗ-2.22, ЗРЗ-2.23, ЗРЗ-2.24, ЗРЗ-2.25	метров	11,0 x 30,0
4.8.2	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства при строительстве блокированных жилых домов для участков ЗРЗ-2.7, ЗРЗ-2.8, ЗРЗ-2.9, ЗРЗ-2.10, ЗРЗ-2.11, ЗРЗ-2.12, ЗРЗ-2.13	метров	12,0 x 30,0
4.8.3	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства при строительстве блокированных жилых домов для участка ЗРЗ-2.16	метров	14,0 x 40,0
4.9.1	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек для участков ЗРЗ-2.1, ЗРЗ-2.2, ЗРЗ-2.3, ЗРЗ-2.4, ЗРЗ-2.5, ЗРЗ-2.6, ЗРЗ-2.14, ЗРЗ-2.15, ЗРЗ-2.17, ЗРЗ-2.18, ЗРЗ-2.19, ЗРЗ-2.20, ЗРЗ-2.21, ЗРЗ-2.22, ЗРЗ-2.23, ЗРЗ-2.24, ЗРЗ-2.25	метров	6,0 x 8,0
4.9.2	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек для участков ЗРЗ-2.7, ЗРЗ-2.8, ЗРЗ-2.9, ЗРЗ-2.10, ЗРЗ-2.11, ЗРЗ-2.12, ЗРЗ-2.13	метров	4,0 x 8,0
4.9.3	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек для участка ЗРЗ-2.16	метров	5,0 x 9,0
4.10.1	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, находящихся в глубине участка на расстоянии не менее 10 метров от линии застройки для участков ЗРЗ-2.1, ЗРЗ-2.2, ЗРЗ-2.3, ЗРЗ-2.4, ЗРЗ-2.5, ЗРЗ-2.6, ЗРЗ-2.14, ЗРЗ-2.15, ЗРЗ-2.17, ЗРЗ-2.18, ЗРЗ-2.19, ЗРЗ-2.20, ЗРЗ-2.21, ЗРЗ-2.22, ЗРЗ-2.23, ЗРЗ-2.24, ЗРЗ-2.25	метров	5,0 x 15,0
4.10.2	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, находящихся в глубине участка на расстоянии не менее 10 метров от линии застройки для участков ЗРЗ-2.7, ЗРЗ-2.8, ЗРЗ-2.9, ЗРЗ-2.10, ЗРЗ-2.11, ЗРЗ-2.12, ЗРЗ-2.13	метров	6,0 x 17,0
4.10.3	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, находящихся в глубине участка на расстоянии не менее 10 метров от линии застройки для участка ЗРЗ-2.16	метров	5,0 x 20,0
4.11	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	метров	2,5 x 3,5
<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую площадь(размеры) до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.</p> <p>2. Площадь хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований</p>			
<b>5</b>	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды (доминант, исторически ценных градоформирующих объектов и других на основании материалов историко-культурных исследований)		
5.1.1	<i>Исторически ценные градоформирующие объекты (ИЦГФО), являющиеся элементами историко-градостроительной среды объектов культурного наследия, сохраняются в своих параметрах, с сохранением внешнего облика и материалов. При реконструкции исторически ценных градоформирующих объектов возможно уточнение параметров, внешнего облика и материалов на основании историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.1.2	<i>При проведении компенсационного строительства (воссоздание утраченных зданий и сооружений, в том числе утраченных</i>	на основании историко-культурных	

	<i>исторически ценных градоформирующих объектов, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант) следует руководствоваться материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	исследований	
5.1.3	<i>При проведении адаптивного строительства следует руководствоваться материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих (дисгармоничных) объектов		
5.2.1	<i>При реконструкции неадаптированных и диссонирующих исторической среде объектов следует руководствоваться мерами по нейтрализации, приведенными в приложении 2 к настоящей книге</i>	меры по нейтрализации	
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, вальмовая, полувальмовая мансардная, сложная
5.3.2	<i>Запрещенный тип крыши</i>	тип	плоская
5.3.3	<i>Угол наклона кровли при двускатной крыше</i>	градусов	от 25 до 35
5.3.4	<i>Угол наклона кровли при вальмовой крыше</i>	градусов	от 25 до 30
5.3.5	<i>Угол наклона кровли при мансардной крыше</i>	градусов	от 25 до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада		
5.4.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства	%	до 30
	Процент остекления площади фасада веранды объекта капитального строительства	%	до 40
5.4.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.5	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	от 25 до 40
	<i>Примечание: В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</i>		

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

### **3.3. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 3 – зона застройки до 3 этажей (ЗРЗ-3)**

#### **3.3.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны**

*В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 3 – зона застройки до 3 этажей (ЗРЗ-3) разрешается:*

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия разрешается:*

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;

- строительство жилых зданий от одного до трех надземных этажей (до четырех надземных этажей в случае наличия мансарды как этажа) при соблюдении предельных параметров;

- компенсационное и (или) адаптивное строительство в целях восстановления исторической градостроительной среды, осуществляемое в соответствии с традиционными принципами и приемами формирования историко-градостроительной среды на местах утраченных объектов в их исторических параметрах и строительных материалах на основании материалов историко-культурных исследований;

- капитальный ремонт исторически ценных градоформирующих объектов и (или) восстановленных исторически ценных градоформирующих объектов:

а) в категории «Ценная застройка», производимый без изменения особенностей (общих габаритов здания, габаритов отдельных элементов, строительных и отделочных материалов, формы кровли, формы и материала элементов).

б) в категории «Средовая застройка» могут быть использованы иные конструктивные материалы с обязательным сохранением отделочных материалов;

- в случае аварийного состояния исторически ценного градоформирующего объекта:

а) в категории «Ценная застройка» допускается его снос (разборка) и восстановление (в том числе с возможным использованием подлинного материала) с сохранением параметров в исторических конструктивных и отделочных материалах, исторических колористических решениях.

б) в категории «Средовая застройка» допускается его снос (разборка) и воссоздание (в том числе с возможным использованием подлинного материала) в

исторических и иных конструктивных материалах с сохранением параметров и внешнего облика отделочных материалов и исторических колористических решений;

- на месте утраченного исторически ценного градоформирующего объекта допускается его воссоздание в исторических конструктивных и отделочных материалах, исторических колористических решениях на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления;

- размещение и оборудование элементов инфраструктуры обслуживания туристов, посетителей музейных объектов, в том числе санитарно-гигиенических сооружений и автостоянок;

- прокладка подземных инженерных коммуникаций, прокладка воздушных (наземным способом) линий электропередач;

- сохранение исторически сложившихся линий застройки и красных линий;

- сохранение характера исторической парцелляции;

- формирование новых земельных участков с учетом требований к градостроительным регламентам, установленных настоящим разделом;

- расширение проезжих частей в пределах улиц без изменения красных линий, при условии отсутствия негативного воздействия на объект культурного наследия и исторически ценные градоформирующие объекты, в том числе их восприятие;

- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными в настоящей зоне;

- использование территорий общего пользования для организации пешеходных и транспортных потоков, озеленения улиц, прокладки инженерных коммуникаций;

- проведение археологических и научных исследований.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в существующих объемно-пространственных параметрах, в том числе ремонт фасадов здания, производимый с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в параметрах в соответствии с регламентом зоны;

- капитальный ремонт, производимый с увеличением объемно-пространственных параметров зданий и сооружений до их исторически

существовавших параметров, подтвержденных историко-архивными материалами с сохранением вида строительных материалов, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;

- ремонт фасадов зданий, адаптированных к характеру исторической градостроительной среды и нейтральных зданий, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;

- реконструкция диссонирующих и не адаптированных к исторической среде объектов или их частей, направленная на устранение или уменьшение диссонирующего эффекта или нарушения согласно рекомендациям **приложения 2** к настоящим требованиям;

- снос объектов или их частей, не являющихся объектами культурного наследия, исторически ценными градоформирующими объектами в порядке и на основаниях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- снос диссонирующих объектов, или их реконструкция с приведением их в соответствие с настоящими Режимными и Требованиями к градостроительным регламентам;

- снос или реализация мероприятий в отношении не адаптированных к исторической среде (дисгармоничных) объектов или их частей, направленная на нейтрализацию дисгармоничного эффекта;

- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей подземным способом (за исключением линий электропередач, которые допустимо устраивать наземным способом); капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих сооружений на линейных объектах и установка, при необходимости, новых сооружений на линейных объектах в предусмотренных регламентом зоны параметрах. При устройстве дымовых труб котельных, необходимо исключать их негативное воздействие на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) разрешается:*

- размещение на фасадах зданий табличек, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,8 x 1,0 м; общая площадь информационного поля вывесок не должна занимать более 2,5 % от общей площади фасада;

- вывески и информационные объявления не должны закрывать окна, двери, декоративные элементы фасада, при размещении вывесок должно

обеспечиваться сохранение художественного и стилистического единства оформления фасада;

- размещение информационных стендов размерами не более 0,8 x 1,2 м и высотой от уровня земли не более 2,5 м;

- размещение рекламных конструкция размерами не более 1,2 x 2,0 м и высотой от уровня земли не более 3,0 м;

- устройство гостевых парковок при многоквартирных жилых домах вместимостью не более 12 машино-мест;

- устройство парковок перед объектами обслуживания и коммерческого использования согласно СП 42.13330.216;

- размещение временных зданий и сооружений, торговых киосков и павильонов размерами в плане не более 2,5 x 4,5 м и высотой не более 2,5 м,

- размещение павильонов автобусных остановок размерами в плане не более 2,0 x 4,0 м и высотой не более 2,5 м.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- благоустройство территорий общего пользования в границах красных линий, в том числе для организации зон рекреации в целях оптимального восприятия объекта культурного наследия в его историческом и природном окружении, благоустройство площадок с которых открываются виды на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду;

- сохранение древесной растительности на территории зоны с целью сохранения залесенных участков, на фоне которых воспринимаются объекты культурного наследия и исторические панорамы;

- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства, произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей местности, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;

- установку технических средств дорожного движения (дорожные знаки, светофоры), в габаритах и местах, обеспечивающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;

- размещение временных элементов праздничного (событийного) характера;

- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;

- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта: характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев, очертаний береговой линии озер, рек, ручьев, малых архитектурных форм;

- проведение земляных работ с сохранением общего перепада и уклона рельефа в границах земельного участка;

- устройство ограждений земельных участков с просветами не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,6 метров;

- материал ограждений – дерево, металлические решетки (возможно на металлических или каменных столбах).

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- сохранение и восстановление старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;

- сохранение древесно-кустарниковой растительности, при необходимости санитарные рубки и рубки ухода, а также ландшафтные рубки насаждений, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия;

- разбивка газонов и цветников.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении разрешается:*

- строительные и отделочные материалы для стен – дерево, камень, кирпич; для цоколя, печных труб – кирпич, штукатурка с последующим окрашиванием; для кровель – кровельное железо, черепица, допускаются гибкая черепица, дерево;

- допускается применение окон из ПВХ-профиля;

- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные оттенки зеленого или сурик.

- применение в покрытии проезжей части улиц асфальта, бетона, щебня, гравия и аналогичных им материалов;

- применение в покрытии пешеходной части улиц (тротуаров) асфальта, камня, дерева или имитирующих их материалов (тротуарная плитка) с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

**В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 3 – зона застройки до 3 этажей (ЗРЗ-3) режимами устанавливаются следующие запреты:**

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия запрещается:*

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;
- снос объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в течение установленного действующим законодательством срока, необходимого для принятия решения о включении таких объектов в перечень выявленных объектов культурного наследия либо об отказе об их включении);
- снос исторически ценных градоформирующих объектов и (или) их частей;
- на месте утраченного исторически ценного градоформирующего объекта запрещено новое строительство, за исключением воссоздания исторически ценного градоформирующего объекта в его исторических параметрах (на основании материалов историко-архитектурных, историко-градостроительных и архивных исследований), в том числе конструктивных и отделочных материалах, колористических решениях;
- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа (водонапорные башни, вышки сотовой связи);
- прокладка наземных инженерных сетей, за исключением линий электропередач (с условием соблюдения площади вырубки);
- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий;
- размещение застройки в пределах существующих улиц;
- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности;
- применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий сооружений или их частей, более установленных регламентом зоны, изменение характера архитектурного решения уличных фасадов (в том числе замена окон со столярными заполнениями традиционного типа на «евроокна» без расстекловки), применение нетрадиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;
- реконструкция диссонирующих, не адаптированных объектов, осуществляемая без учета мер, направленных на уменьшение или исключение диссонирующего эффекта.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) запрещается:*

- размещение табличек, информационных и рекламных объявлений, вывесок и информационных стендов, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;
- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также перетяжек над улицами и неоновой рекламы;
- установка рекламных щитов и конструкций, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;
- размещение информационных стендов, не соответствующих настоящим требованиям;
- устройство гостевых парковок при многоквартирных жилых домах вместимостью более 12 машино-мест.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- изменение гидрологического режима озер, рек, ручьев, каналов, создающее потенциальную угрозу физической сохранности объектов культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектов;
- изменение характера рельефа территории, в том числе изменение рабочих отметок в сторону увеличения (подсыпка) поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции;
- возведение сооружений и посадка деревьев искажающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- вырубка деревьев, искажающая задний план панорам с участием объектов культурного наследия;
- установка глухих (непрозрачных) ограждений по границам земельных участков (за исключением случаев, когда такое решение подтверждено материалами архивно-библиографических исследований), а также выполненных из профнастила, кирпича (сплошная стена), бетонных панелей или блоков.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок и рубок ухода, в том числе для обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия;
- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории,

устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, размещение скотомогильников;

- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия и исторически ценными градоформирующими объектами;

- любая деятельность, оказывающая негативное воздействие на сохранность почв и их плодородие, приводящая в деградации земель, наносящая ущерб сложившимся природным комплексам и объектам животного и растительного мира;

- добыча и разработка полезных ископаемых;

- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении запрещается:*

- применение для фасадов пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления (за исключением веранд);

- фрагментарная отделка и покраска фасадов;

- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства, киосков, торговых павильонов и автобусных остановок, элементов уличного дизайна и прочих зданий и сооружений.

### 3.3.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3, Тип 3 (зона застройки до 3 этажей) устанавливаются следующие Требования:

#### Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три (включая мансардный), которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 надземных этажей, включая мансардный) обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный	2.3	С учетом соблюдения требований режимов использования

	участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха		
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4	3.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии,	3.5.1	С учетом соблюдения требований режимов

	художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом		использования
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2	3.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	С учетом соблюдения требований режимов использования
Общественное питание	Размещение объектов капитального	4.6	С учетом

	строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)		соблюдения требований режимов использования
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Земельные участки (территории) общего	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного	12.0	С учетом соблюдения

пользования	использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2		требований режимов использования
Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	14.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-3.1, ЗРЗ-3.2, ЗРЗ-3.3, ЗРЗ-3.5 ЗРЗ-3.6, ЗРЗ-3.7, ЗРЗ-3.8, ЗРЗ-3.9, ЗРЗ-3.10, ЗРЗ-3.11, ЗРЗ-3.12, ЗРЗ-3.13, ЗРЗ-3.14, ЗРЗ-3.15, ЗРЗ-3.16, ЗРЗ-3.17, ЗРЗ-3.18	метров	40
1.1.2	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-3.4, ЗРЗ-3.19, ЗРЗ-3.20	метров	17
1.2.1	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-3.1, ЗРЗ-3.2, ЗРЗ-3.3, ЗРЗ-3.5 ЗРЗ-3.6, ЗРЗ-3.7, ЗРЗ-3.8, ЗРЗ-3.9, ЗРЗ-3.10, ЗРЗ-3.11, ЗРЗ-3.12, ЗРЗ-3.13, ЗРЗ-3.14, ЗРЗ-3.15, ЗРЗ-3.16, ЗРЗ-3.17, ЗРЗ-3.18	метров	60
1.2.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-3.4, ЗРЗ-3.19, ЗРЗ-3.20	метров	35
1.3.1	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-3.1, ЗРЗ-3.2, ЗРЗ-3.3, ЗРЗ-3.5 ЗРЗ-3.6, ЗРЗ-3.7, ЗРЗ-3.8, ЗРЗ-3.9, ЗРЗ-3.10, ЗРЗ-3.11, ЗРЗ-3.12, ЗРЗ-3.13, ЗРЗ-3.14, ЗРЗ-3.15, ЗРЗ-3.16, ЗРЗ-3.17, ЗРЗ-3.18	метров	22
1.3.1	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-3.4, ЗРЗ-3.19, ЗРЗ-3.20	метров	32
1.4.1	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-3.1, ЗРЗ-3.2, ЗРЗ-3.3, ЗРЗ-3.5 ЗРЗ-3.6, ЗРЗ-3.7, ЗРЗ-3.8, ЗРЗ-3.9, ЗРЗ-3.10, ЗРЗ-3.11, ЗРЗ-3.12, ЗРЗ-3.13, ЗРЗ-3.14, ЗРЗ-3.15, ЗРЗ-3.16, ЗРЗ-3.17, ЗРЗ-3.18	метров	60
1.4.2	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-3.4, ЗРЗ-3.19, ЗРЗ-3.20	метров	55
1.5.1	Минимальный размер земельного участка по площади для участков	кв. метров	1100

	ЗРЗ-3.1, ЗРЗ-3.2, ЗРЗ-3.3, ЗРЗ-3.5 ЗРЗ-3.6, ЗРЗ-3.7, ЗРЗ-3.8, ЗРЗ-3.9, ЗРЗ-3.10, ЗРЗ-3.11, ЗРЗ-3.12, ЗРЗ-3.13, ЗРЗ-3.14, ЗРЗ-3.15, ЗРЗ-3.16, ЗРЗ-3.17, ЗРЗ-3.18		
1.5.2	Минимальный размер земельного участка по площади для участков ЗРЗ-3.4, ЗРЗ-3.19, ЗРЗ-3.20	кв. метров	750
1.6.1	Максимальный размер земельного участка по площади для участков ЗРЗ-3.1, ЗРЗ-3.2, ЗРЗ-3.3, ЗРЗ-3.5 ЗРЗ-3.6, ЗРЗ-3.7, ЗРЗ-3.8, ЗРЗ-3.9, ЗРЗ-3.10, ЗРЗ-3.11, ЗРЗ-3.12, ЗРЗ-3.13, ЗРЗ-3.14, ЗРЗ-3.15, ЗРЗ-3.16, ЗРЗ-3.17, ЗРЗ-3.18	кв. метров	2800
1.6.2	Максимальный размер земельного участка по площади для участков ЗРЗ-3.4, ЗРЗ-3.19, ЗРЗ-3.20	кв. метров	1600
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие на дату установления зон охраны земельные участки, размеры которых отличаются от указанных, могут сохранять свои размеры. В случае проведения работ по уточнению границ данных земельных участков следует привести их к предусмотренным настоящей зоной параметрам.</p> <p>2. Размеры земельных участков могут отличаться от установленных регламентом зоны в случае подтверждения исторических границ участка материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</p>			
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков	метров	15
	Максимальный отступ от границ земельных участков для общественных и производственных объектов принимать согласно действующим нормам		
2.3	Минимальный отступ от красной линии	метров	0
2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.5	Требования по отступу от линии застройки - <b>требуется соблюдение линии застройки</b>	метров	0
2.6.1	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка для участков ЗРЗ-3.1, ЗРЗ-3.2, ЗРЗ-3.3, ЗРЗ-3.5 ЗРЗ-3.6, ЗРЗ-3.7, ЗРЗ-3.8, ЗРЗ-3.9, ЗРЗ-3.10, ЗРЗ-3.11, ЗРЗ-3.12, ЗРЗ-3.13, ЗРЗ-3.14, ЗРЗ-3.15, ЗРЗ-3.16, ЗРЗ-3.17, ЗРЗ-3.18	метров	8
2.6.2	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка для участков ЗРЗ-3.4, ЗРЗ-3.19, ЗРЗ-3.20	метров	2
2.7.1	Требования к интервалу в уличном фронте застройки для участков ЗРЗ-3.1, ЗРЗ-3.2, ЗРЗ-3.3, ЗРЗ-3.5 ЗРЗ-3.6, ЗРЗ-3.7, ЗРЗ-3.8, ЗРЗ-3.9, ЗРЗ-3.10, ЗРЗ-3.11, ЗРЗ-3.12, ЗРЗ-3.13, ЗРЗ-3.14, ЗРЗ-3.15, ЗРЗ-3.16, ЗРЗ-3.17, ЗРЗ-3.18	метров	от 12 до 42
2.7.2	Требования к интервалу в уличном фронте застройки для участков ЗРЗ-3.4, ЗРЗ-3.19, ЗРЗ-3.20	метров	от 6 до 20
<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции.</p> <p>2. Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек запрещено, за исключением временных сооружений (в т.ч. автобусных остановок, павильонов) и сооружений на линейных объектах.</p>			
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		

3.1	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды	штук	3
3.2	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой	штук	4
3.3	Предельное количество надземных этажей при компенсационном и адаптивном строительстве	на основании историко-культурных исследований	
3.4	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до карниза	метров	11,0
3.5	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	15,0
3.6	Предельное количество надземных этажей при компенсационном и адаптивном строительстве	на основании историко-культурных исследований	
3.7	Предельное количество надземных этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	штук	1
3.8	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	3,0
3.9	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	5,0
3.10	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,0
<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую этажность и высоту до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.</p> <p>2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.</p> <p>3. Высота и этажность хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований</p>			
4	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1.1	Максимальный процент застройки земельного участка для участков ЗРЗ-3.1, ЗРЗ-3.2, ЗРЗ-3.3, ЗРЗ-3.5 ЗРЗ-3.6, ЗРЗ-3.7, ЗРЗ-3.8, ЗРЗ-3.9, ЗРЗ-3.10, ЗРЗ-3.11, ЗРЗ-3.12, ЗРЗ-3.13, ЗРЗ-3.14, ЗРЗ-3.15, ЗРЗ-3.16, ЗРЗ-3.17, ЗРЗ-3.18	%	50
4.1.2	Максимальный процент застройки земельного участка для участков ЗРЗ-3.4, ЗРЗ-3.19, ЗРЗ-3.20	%	25
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	%	10
4.3.1	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане для участков ЗРЗ-3.1, ЗРЗ-3.2, ЗРЗ-3.3, ЗРЗ-3.5 ЗРЗ-3.6, ЗРЗ-3.7, ЗРЗ-3.8, ЗРЗ-3.9, ЗРЗ-3.10, ЗРЗ-3.11, ЗРЗ-3.12, ЗРЗ-3.13, ЗРЗ-3.14, ЗРЗ-3.15, ЗРЗ-3.16, ЗРЗ-3.17, ЗРЗ-3.18	кв. метров	825
4.3.2	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане для участков ЗРЗ-3.4, ЗРЗ-3.19, ЗРЗ-3.20	кв. метров	195,0
4.4.1	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при сложной форме в плане ( <i>например, дом «глаголем»</i> ) для участков ЗРЗ-3.1, ЗРЗ-3.2, ЗРЗ-3.3, ЗРЗ-3.5 ЗРЗ-3.6, ЗРЗ-3.7, ЗРЗ-3.8, ЗРЗ-3.9, ЗРЗ-3.10, ЗРЗ-3.11, ЗРЗ-3.12, ЗРЗ-3.13, ЗРЗ-3.14, ЗРЗ-3.15, ЗРЗ-3.16, ЗРЗ-3.17, ЗРЗ-3.18	кв. метров	950,0
4.4.2	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при сложной форме в плане ( <i>например, дом «глаголем»</i> ) для участков ЗРЗ-3.4, ЗРЗ-3.19, ЗРЗ-3.20	кв. метров	117,0
4.5.1	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при строительстве блокированных жилых домов для участков ЗРЗ-3.1, ЗРЗ-3.2, ЗРЗ-3.3, ЗРЗ-3.5 ЗРЗ-3.6, ЗРЗ-3.7, ЗРЗ-3.8,	кв. метров	288,0

	ЗРЗ-3.9, ЗРЗ-3.10, ЗРЗ-3.11, ЗРЗ-3.12, ЗРЗ-3.13, ЗРЗ-3.14, ЗРЗ-3.15, ЗРЗ-3.16, ЗРЗ-3.17, ЗРЗ-3.18		
4.5.2	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при строительстве блокированных жилых домов для участков ЗРЗ-3.4, ЗРЗ-3.19, ЗРЗ-3.20	кв. метров	455,0
4.6.1	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства при простой форме плана ( <i>например, «дом брусом»</i> ) для участков ЗРЗ-3.1, ЗРЗ-3.2, ЗРЗ-3.3, ЗРЗ-3.5 ЗРЗ-3.6, ЗРЗ-3.7, ЗРЗ-3.8, ЗРЗ-3.9, ЗРЗ-3.10, ЗРЗ-3.11, ЗРЗ-3.12, ЗРЗ-3.13, ЗРЗ-3.14, ЗРЗ-3.15, ЗРЗ-3.16, ЗРЗ-3.17, ЗРЗ-3.18	метров	15,0 x 55,0
4.6.2	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства при простой форме плана ( <i>например, «дом брусом»</i> ) для участков ЗРЗ-3.4, ЗРЗ-3.19, ЗРЗ-3.20	метров	13,0 x 15,0
4.7.1	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства при сложной форме плана ( <i>например, дом «глаголем»</i> ) для участков ЗРЗ-3.1, ЗРЗ-3.2, ЗРЗ-3.3, ЗРЗ-3.5 ЗРЗ-3.6, ЗРЗ-3.7, ЗРЗ-3.8, ЗРЗ-3.9, ЗРЗ-3.10, ЗРЗ-3.11, ЗРЗ-3.12, ЗРЗ-3.13, ЗРЗ-3.14, ЗРЗ-3.15, ЗРЗ-3.16, ЗРЗ-3.17, ЗРЗ-3.18	метров	34,0 x 53,0
4.7.2	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства при сложной форме плана ( <i>например, дом «глаголем»</i> ) для участков ЗРЗ-3.4, ЗРЗ-3.19, ЗРЗ-3.20	метров	9,0 x 13,0
4.8.1	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства при строительстве блокированных жилых домов для участков ЗРЗ-3.1, ЗРЗ-3.2, ЗРЗ-3.3, ЗРЗ-3.5 ЗРЗ-3.6, ЗРЗ-3.7, ЗРЗ-3.8, ЗРЗ-3.9, ЗРЗ-3.10, ЗРЗ-3.11, ЗРЗ-3.12, ЗРЗ-3.13, ЗРЗ-3.14, ЗРЗ-3.15, ЗРЗ-3.16, ЗРЗ-3.17, ЗРЗ-3.18	метров	12,0 x 24,0
4.8.2	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства при строительстве блокированных жилых домов для участков ЗРЗ-3.4, ЗРЗ-3.19, ЗРЗ-3.20	метров	13,0 x 35,0
4.9	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек	метров	5,0 x 9,0
4.10	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, находящихся в глубине участка на расстоянии не менее 10 метров от линии застройки	метров	5,0 x 20,0
4.11	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	метров	6,0 x 9,0
	<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую площадь (размеры) до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.</p> <p>2. Площадь хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований</p>		
<b>5</b>	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды (доминант, исторически ценных градоформирующих объектов и других на основании материалов историко-культурных исследований)		
5.1.1	<i>Исторически ценные градоформирующие объекты (ИЦГФО), являющиеся элементами историко-градостроительной среды объектов культурного наследия, сохраняются в своих параметрах, с сохранением внешнего облика и материалов. При реконструкции исторически ценных градоформирующих объектов возможно уточнение параметров, внешнего облика и материалов на основании историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.1.2	<i>При проведении компенсационного строительства (воссоздание утраченных зданий и сооружений, в том числе утраченных</i>	на основании историко-культурных	

	<i>исторически ценных градоформирующих объектов, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант) следует руководствоваться материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	исследований	
5.1.3	<i>При проведении адаптивного строительства следует руководствоваться материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих (дисгармоничных) объектов		
5.2.1	<i>При реконструкции неадаптированных и диссонирующих исторической среде объектов следует руководствоваться мерами по нейтрализации, приведенными в приложении 2 к настоящей книге</i>	меры по нейтрализации	
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, скатная, вальмовая, полувальмовая мансардная, сложная
5.3.2	<i>Запрещенный тип крыши</i>	тип	плоская
5.3.3	<i>Угол наклона кровли при двускатной крыше</i>	градусов	от 25 до 35
5.3.4	<i>Угол наклона кровли при вальмовой крыше</i>	градусов	от 25 до 35
5.3.5	<i>Угол наклона кровли при мансардной крыше</i>	градусов	от 25 до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада		
5.4.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства	%	до 30
5.4.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.5	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	от 25 до 40
	<p><i>Примечание:</i>  <i>В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</i></p>		

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

### **3.4. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 4 – зона застройки до 4 этажей (ЗРЗ-4)**

#### **3.4.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны**

В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 4 – зона застройки до 4 этажей (ЗРЗ-4) режимами допускается:

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия разрешается:*

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;

- строительство жилых зданий от одного до двух надземных этажей (до пяти надземных этажей в случае наличия мансарды как этажа) при соблюдении предельных параметров;

- компенсационное строительство и (или) адаптивное строительство в целях восстановления исторической градостроительной среды, осуществляемое в соответствии с традиционными принципами и приемами формирования историко-градостроительной среды на местах утраченных объектов в их исторических параметрах и строительных материалах на основании материалов историко-культурных исследований;

- размещение и оборудование элементов инфраструктуры обслуживания туристов, посетителей музейных объектов, в том числе санитарно-гигиенических сооружений и автостоянок;

- прокладка подземных инженерных коммуникаций, прокладка воздушных (наземным способом) линий электропередач;

- сохранение исторически сложившихся линий застройки и красных линий;

- формирование новых земельных участков с учетом требований к градостроительным регламентам, установленных настоящим разделом;

- расширение проезжих частей в пределах улиц без изменения красных линий, при условии отсутствия негативного воздействия на объекты культурного наследия и исторически ценные градоформирующие объекты, в том числе их восприятие;

- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными в настоящей зоне;

- использование территорий общего пользования для организации пешеходных и транспортных потоков, озеленения улиц, прокладки инженерных коммуникаций;
- проведение археологических и научных исследований.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в существующих объемно-пространственных параметрах, в том числе ремонт фасадов здания, производимый с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;
- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в параметрах в соответствии с регламентом зоны;
- капитальный ремонт, производимый с увеличением объемно-пространственных параметров зданий и сооружений до их исторически существовавших параметров, подтвержденных историко-архивными материалами с сохранением вида строительных материалов, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;
- ремонт фасадов зданий, адаптированных к характеру исторической градостроительной среды и нейтральных зданий, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;
- реконструкция диссонирующих и не адаптированных к исторической среде объектов или их частей, направленная на устранение или уменьшение диссонирующего эффекта или нарушения согласно рекомендациям приложения 2 к настоящим требованиям;
- снос объектов или их частей, не являющихся объектами культурного наследия, исторически ценными градоформирующими объектами в порядке и на основаниях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- снос диссонирующих объектов, или их реконструкция с приведением их в соответствие с настоящими Режимом и Требованиями к градостроительным регламентам;
- снос или реализация мероприятий в отношении не адаптированных к исторической среде (дисгармоничных) объектов или их частей, направленная на нейтрализацию дисгармоничного эффекта;
- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей подземным способом (за

исключением линий электропередач, которые допустимо устраивать наземным способом); капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих сооружений на линейных объектах и установка, при необходимости, новых сооружений на линейных объектах в предусмотренных регламентом зоны параметрах. При устройстве дымовых труб котельных, необходимо исключать их негативное воздействие на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) разрешается:*

- размещение на фасадах зданий табличек, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,8 х 1,2 м; общая площадь информационного поля вывесок не должна занимать более 2,5 % от общей площади фасада;

- вывески и информационные объявления не должны закрывать окна, двери, декоративные элементы фасада, при размещении вывесок должно обеспечиваться сохранение художественного и стилистического единства оформления фасада;

- размещение информационных стендов размерами не более 0,8 х 1,2 м и высотой от уровня земли не более 2,5 м;

- размещение рекламных конструкций размерами не более 1,2 х 2,0 м и высотой от уровня земли не более 3,0 м;

- устройство гостевых парковок при многоквартирных жилых домах вместимостью не более 16 машино-мест;

- устройство парковок перед объектами обслуживания и коммерческого использования согласно СП 42.13330.216;

- размещение временных зданий и сооружений, торговых киосков и павильонов размерами в плане не более 2,5 х 4,5 м и высотой не более 2,5 м,

- размещение павильонов автобусных остановок размерами в плане не более 2,0 х 4,0 м и высотой не более 2,5 м.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- благоустройство территорий общего пользования в границах красных линий, в том числе для организации зон рекреации в целях оптимального восприятия объекта культурного наследия в его историческом и природном окружении, благоустройство площадок с которых открываются виды на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду;

- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства, произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей местности, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;

- установку технических средств дорожного движения (дорожные знаки, светофоры), в габаритах и местах, обеспечивающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- размещение временных элементов праздничного (событийного) характера;
- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;
- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта: характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев, очертаний береговой линии озер, рек, ручьев, малых архитектурных форм;
- проведение земляных работ с сохранением общего перепада и уклона рельефа в границах земельного участка;
- устройство ограждений земельных участков с просветами не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,6 метров;
- материал ограждений – дерево, металлические решетки (возможно на металлических или каменных столбах).

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- сохранение и восстановление старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;
- сохранение древесно-кустарниковой растительности, при необходимости санитарные рубки и рубки ухода, а также ландшафтные рубки насаждений, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия;
- разбивка газонов и цветников.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении разрешается:*

- строительные и отделочные материалы для стен – дерево, камень, кирпич; для цоколя, печных труб – кирпич, штукатурка с последующим окрашиванием; для кровель – кровельное железо, черепица, допускаются гибкая черепица, дерево;
- допускается применение окон из ПВХ-профиля;
- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные оттенки зеленого или сурик.

- применение в покрытии проезжей части улиц асфальта, бетона, щебня, гравия и аналогичных им материалов;

- применение в покрытии пешеходной части улиц (тротуаров) асфальта, камня, дерева или имитирующих их материалов (тротуарная плитка) с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

**В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 4 – зона застройки до 4 этажей (ЗРЗ-4) режимами устанавливаются следующие запреты:**

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия запрещается:*

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;

- размещение хозяйственных строений на земельных участках со стороны улицы перед линией застройки, палисадниками, перед жилыми домами;

- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа;

- прокладка наземных инженерных сетей, за исключением линий электропередач;

- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий;

- размещение застройки в пределах существующих улиц;

- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности;

- применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий сооружений или их частей, более установленных регламентом зоны, изменение характера архитектурного решения уличных фасадов (в том числе замена окон со столярными заполнениями традиционного типа на «евроокна» без расстекловки), применение нетрадиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;

- реконструкция диссонирующих, не адаптированных объектов, осуществляемая без учета мер, направленных на уменьшение или исключение диссонирующего эффекта.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) запрещается:*

- размещение табличек, информационных и рекламных объявлений, вывесок и информационных стендов, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;

- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также перетяжек над улицами и неоновой рекламы;

- установка рекламных щитов и конструкций, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;

- размещение информационных стендов, не соответствующих настоящим требованиям;

- размещение открытых парковок и автостоянок перед объектами обслуживания и коммерческого использования вместимостью более 12 машино-мест.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- изменение характера рельефа территории, в том числе изменение рабочих отметок в сторону увеличения (подсыпка) поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции;

- возведение сооружений и посадка деревьев искажающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;

- установка глухих (непрозрачных) ограждений по границам земельных участков, а также ограждений, выполненных из профнастила, кирпича (сплошной стеной), бетонных панелей или блоков.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок и рубок ухода, в том числе для обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия;

- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории,

устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, размещение скотомогильников;

- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия и исторически ценными градоформирующими объектами;

- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении запрещается:*

- применение металлопластиковой профилированной черепицы для кровель возможно при соблюдении разрешенного цветового решения;

- применение для фасадов пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления (за исключением веранд);

- применение окон из ПВХ-профиля без расстекловки, изменение пропорций рам для участка ЗРЗ-4.4 (территория городского рынка), для прочих участков ЗРЗ-4 требование не устанавливается;

- фрагментарная отделка и покраска фасадов;

- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства, киосков, торговых павильонов и автобусных остановок, элементов уличного дизайна и прочих зданий и сооружений.

### 3.4.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4, Тип 4 (зона застройки до 4 этажей) устанавливаются следующие Требования:

#### Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 надземных этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7	Кроме участков ЗРЗ-4.5, ЗРЗ-4.6, ЗРЗ-4.7
Размещение гаражей	Размещение для собственных нужд отдельно	2.7.2	Для участков

для собственных нужд	стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации		ЗРЗ- 4.4, ЗРЗ- 4.8
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4	3.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Религиозное	Размещение зданий и сооружений	3.7	С учетом

использование	религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2		соблюдения требований режимов использования
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участка ЗРЗ-4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	С учетом соблюдения требований режимов использования
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	С учетом соблюдения требований режимов использования
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Обеспечение занятий	Размещение спортивных клубов, спортивных	5.1.2	С учетом

спортом в помещениях	залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях		соблюдения требований режимов использования
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, действующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	14.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков</b>			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три (включая мансардный), которое состоит из комнат и помещений	2.1	С учетом соблюдения требований режимов

	вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек		использования
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	метров	30
1.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	метров	75
1.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	метров	20
1.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.5	Минимальный размер земельного участка по площади	кв. метров	930
1.6	Максимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	

	<i>Примечание:</i> 1. Существующие на дату установления зон охраны земельные участки, размеры которых отличаются от указанных, могут сохранять свои размеры. В случае проведения работ по уточнению границ данных земельных участков следует привести их к предусмотренным настоящей зоной параметрам.		
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.3	Минимальный отступ от красной линии	метров	0
2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.5	Требования по отступу от линии застройки - <b>требуется соблюдение линии застройки</b>	метров	0
2.6	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка	метров	7,0
2.7	Требования к интервалу в уличном фронте застройки	метров	от 14 до 30
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции. 2. Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек запрещено, за исключением временных сооружений (в т.ч. автобусных остановок, павильонов) и сооружений на линейных объектах.		
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды	штук	4
3.2	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой	штук	5
3.3	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до карниза	метров	14,0
3.4	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	18,0
3.5	Предельное количество надземных этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	штук	1
3.6	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	4
3.7	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	6
3.8	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую этажность и высоту до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации. 2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли. 3. Высота и этажность хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований		
<b>4</b>	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	%	10
4.3	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане	кв. метров	715,0
4.4	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства	метров	13,0 x 55,0
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных	метров	4,0 x 9,0

	и прочих построек		
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, находящихся в глубине участка на расстоянии не менее 10 метров от линии застройки	метров	7,0 x 15,0
4.7	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	метров	2,5 x 3,5
	<i>Примечание: 1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую площадь(размеры) до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.</i>		
<b>5</b>	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды	не устанавливается	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих (дисгармоничных) объектов		
5.2.1	<i>При реконструкции неадаптированных и диссонирующих исторической среде объектов следует руководствоваться мерами по нейтрализации, приведенными в приложении 2 к настоящей книге</i>	меры по нейтрализации	
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, вальмовая, мансардная, сложная
5.3.2	<i>Запрещенный тип крыши</i>	тип	плоская однокатная
5.3.3	<i>Угол наклона кровли</i>	градусов	от 25 до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада		
5.4.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства	%	до 20
5.4.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.5	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	от 25 до 40
	<i>Примечание: В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</i>		

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

### **3.5. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 5 – зона застройки до 5 этажей (ЗРЗ-5)**

#### **3.5.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны**

*В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 5 – зона застройки до 5 этажей (ЗРЗ-5) режимами допускается:*

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия разрешается:*

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;
- строительство жилых зданий от одного до пяти надземных этажей (до шести надземных этажей в случае наличия мансарды как этажа) при соблюдении предельных параметров;
- компенсационное и (или) адаптивное строительство на основании материалов историко-культурных исследований;
- размещение и оборудование элементов инфраструктуры обслуживания туристов, посетителей музейных объектов, в том числе санитарно-гигиенических сооружений и автостоянок;
- прокладка подземных инженерных коммуникаций, прокладка воздушных (наземным способом) линий электропередач;
- сохранение исторически сложившихся линий застройки и красных линий;
- формирование новых земельных участков с учетом требований к градостроительным регламентам, установленных настоящим разделом;
- расширение проезжих частей в пределах улиц без изменения красных линий, при условии отсутствия негативного воздействия на объекты культурного наследия и исторически ценные градоформирующие объекты, в том числе их восприятие;
- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными в настоящей зоне;
- использование территорий общего пользования для организации пешеходных и транспортных потоков, озеленения улиц, прокладки инженерных коммуникаций;
- проведение археологических и научных исследований.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в существующих объемно-пространственных параметрах, в том числе ремонт фасадов здания, производимый с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в параметрах в соответствии с регламентом зоны;

- капитальный ремонт, производимый с увеличением объемно-пространственных параметров зданий и сооружений до их исторически существовавших параметров, подтвержденных историко-архивными материалами с сохранением вида строительных материалов, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;

- ремонт фасадов зданий, адаптированных к характеру исторической градостроительной среды и нейтральных зданий, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;

- снос объектов или их частей, не являющихся объектами культурного наследия, исторически ценными градоформирующими объектами в порядке и на основаниях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей подземным способом (за исключением линий электропередач, которые допустимо устраивать наземным способом); капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих сооружений на линейных объектах и установка, при необходимости, новых сооружений на линейных объектах в предусмотренных регламентом зоны параметрах. При устройстве дымовых труб котельных, необходимо исключать их негативное воздействие на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) разрешается:*

- размещение на фасадах зданий табличек, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,8 x 1,2 м; общая площадь информационного поля вывесок не должна занимать более 2,5 % от общей площади фасада;

- вывески и информационные объявления не должны закрывать окна, двери, декоративные элементы фасада, при размещении вывесок должно

обеспечиваться сохранение художественного и стилистического единства оформления фасада;

- размещение информационных стендов размерами не более 0,8 x 1,2 м и высотой от уровня земли не более 2,5 м;

- размещение рекламных конструкция размерами не более 1,2 x 2,0 м и высотой от уровня земли не более 3,0 м;

- устройство гостевых парковок перед жилыми домами и объектами обслуживания и коммерческого использования согласно СП 42.13330.2016;

- размещение временных зданий и сооружений, торговых киосков и павильонов размерами в плане не более 3,5 x 4,5 м и высотой не более 3,5 м,

- размещение павильонов автобусных остановок размерами в плане не более 2,0 x 4,0 м и высотой не более 2,5 м.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- благоустройство территорий общего пользования в границах красных линий, в том числе для организации зон рекреации в целях оптимального восприятия объекта культурного наследия в его историческом и природном окружении, благоустройство площадок с которых открываются виды на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду;

- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства, произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей местности, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;

- установку технических средств дорожного движения (дорожные знаки, светофоры), в габаритах и местах, обеспечивающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;

- размещение временных элементов праздничного (событийного) характера;

- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;

- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта: характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев, малых архитектурных форм;

- проведение земляных работ с сохранением общего перепада и уклона рельефа в границах земельного участка;

- устройство ограждений земельных участков с просветами не менее 40 % поверхности ограждения, высотой не более 1,8 метров;

- материал ограждений – дерево, металлические решетки (возможно на металлических или каменных столбах).

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- сохранение и восстановление старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;
- сохранение древесно-кустарниковой растительности, при необходимости санитарные рубки и рубки ухода, а также ландшафтные рубки насаждений, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия;
- разбивка газонов и цветников.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении разрешается:*

- строительные и отделочные материалы для стен – кирпич, дерево, камень; для цоколя, печных труб – кирпич, штукатурка с последующим окрашиванием; для кровель – кровельное железо, черепица, допускаются гибкая черепица, дерево;
- применение для кровель металлопластиковой профилированной черепицы возможно при соблюдении разрешенного цветового решения;
- допускается применение окон из ПВХ-профиля;
- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные оттенки зеленого или сурик.
- применение в покрытии проезжей части улиц асфальта, бетона, щебня, гравия и аналогичных им материалов;
- применение в покрытии пешеходной части улиц (тротуаров) асфальта, камня, дерева или имитирующих их материалов (тротуарная плитка) с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

**В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 5 - застройка до 5 этажей (ЗРЗ-5) режимами устанавливаются следующие запреты:**

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия запрещается:*

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;
- снос объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в течение установленного действующим законодательством срока, необходимого

для принятия решения о включении таких объектов в перечень выявленных объектов культурного наследия либо об отказе об их включении);

- размещение хозяйственных строений на земельных участках со стороны улицы перед линией застройки, палисадниками, перед жилыми домами;

- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа (водонапорные башни, зернохранилища, элеваторы и подобное), а также вышек сотовой связи;

- прокладка наземных инженерных сетей, за исключением линий электропередач;

- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий;

- размещение застройки в пределах существующих улиц;

- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности;

- применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий сооружений или их частей, более установленных регламентом зоны, изменение характера архитектурного решения уличных фасадов, применение нетрадиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов):*

- размещение табличек, информационных и рекламных объявлений, вывесок и информационных стендов, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;

- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также перетяжек над улицами и неоновой рекламы;

- установка рекламных щитов и конструкций, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;

- размещение информационных стендов, не соответствующих настоящим требованиям;

- размещение открытых парковок и автостоянок перед объектами обслуживания и коммерческого использования вместимостью более 25 машино-мест.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- изменение характера рельефа территории, в том числе изменение рабочих отметок в сторону увеличения (подсыпка) поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции;
- возведение сооружений и посадка деревьев искажающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- установка глухих (непрозрачных) ограждений по границам земельных участков, а также ограждений, выполненных из профнастила, кирпича (сплошной стеной), бетонных панелей или блоков.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок и рубок ухода, в том числе для обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия;
- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, размещение скотомогильников;
- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия и исторически ценными градостроительными объектами;
- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении запрещается:*

- применение для фасадов пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления (за исключением веранд);
- фрагментарная отделка и покраска фасадов;
- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства, киосков, торговых павильонов и автобусных остановок, элементов уличного дизайна и прочих зданий и сооружений.

### 3.5.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-5, Тип 5 (зона застройки до 5 этажей) устанавливаются следующие Требования:

#### Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 надземных этажей, включая мансардный) обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми надземных этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	Максимальная высота зданий – 5 этажей для всех участков зоны

Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4	3.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных	3.5.1	С учетом соблюдения требований режимов использования

	для занятия обучающихся физической культурой и спортом		
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2	3.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	С учетом соблюдения требований режимов использования
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	С учетом соблюдения требований режимов использования

Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
Земельные участки, входящие в состав	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных	14.0	С учетом соблюдения

общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе		требований режимов использования
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков</b>			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три (включая мансардный), которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-5.6, ЗРЗ-5.7, ЗРЗ-5.8, ЗРЗ-5.9, ЗРЗ-5.13, ЗРЗ-5.17, ЗРЗ-5.18	не устанавливается	
		метров	30
1.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-5.6, ЗРЗ-5.7, ЗРЗ-5.8, ЗРЗ-5.9, ЗРЗ-5.13, ЗРЗ-5.17, ЗРЗ-5.18	не устанавливается	
		метров	80
1.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-5.6, ЗРЗ-5.7, ЗРЗ-5.8, ЗРЗ-5.9, ЗРЗ-5.13, ЗРЗ-5.17, ЗРЗ-5.18	не устанавливается	
		метров	22
1.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.5	Минимальный размер земельного участка по площади	кв. метров	1300
1.6	Максимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
	<p><i>Примечание:</i>  1. Существующие на дату установления зон охраны земельные участки, размеры которых отличаются от указанных, могут сохранять свои размеры. В случае проведения работ по уточнению границ данных земельных участков следует привести их к предусмотренным настоящей зоной параметрам.</p>		
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.3	Минимальный отступ от красной линии	метров	0
2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.5	Требования по отступу от линии застройки - <b>требуется соблюдение линии застройки</b>	метров	0
2.6	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка	метров	6,0
2.7	Требования к интервалу в уличном фронте застройки	метров	от 12 до 30
	<p><i>Примечание:</i>  1. Существующие объекты могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции.  2. Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек запрещено, за исключением временных сооружений (в т.ч. автобусных остановок, навильонов) и сооружений на линейных объектах.</p>		
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды	штук	5
3.2	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой	штук	6
3.3	Предельная высота объектов капитального строительства при	метров	17,0

	строительстве и реконструкции до карниза		
3.4	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	21,0
3.5	Предельное количество надземных этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	штук	1
3.6	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	4
3.7	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	6
3.8	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,5
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты могут сохранять существующую этажность и высоту до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации. 2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли. 3. Высота и этажность хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований		
4	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1	Максимальный процент застройки земельного участка	%	45
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	%	10
4.3	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане	кв. метров	1200,0
4.4	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства	метров	15,0 x 80,0
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек	метров	4,0 x 9,0
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, находящихся в глубине участка на расстоянии не менее 10 метров от линии застройки	метров	6,0 x 22,0
4.7	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	метров	3,5 x 3,5
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую площадь(размеры) до принятия решения о сносе объекта по мере амортизации. 2. Площадь хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований		
5	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды	не устанавливается	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих (дисгармоничных) объектов	не устанавливается	
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, вальмовая, полувальмовая мансардная, сложная, для существующих объектов - плоская
5.3.2	<i>Запрещенный тип крыши при новом строительстве</i>	тип	плоская
5.3.3	<i>Угол наклона кровли</i>	градусов	от 25 до 35

5.4	Процент остекления от площади фасада		
5.4.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства	%	до 20
5.4.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.5	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	от 25 до 40
	<p style="text-align: center;"><i>Примечание:</i></p> <p style="text-align: center;"><i>В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</i></p>		

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

### **3.6. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 6 – зона застройки до 6 этажей (ЗРЗ-6)**

#### **3.6.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны**

*В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 6 – зона застройки до 6 этажей (ЗРЗ-6) режимами допускается:*

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия разрешается:*

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;
- строительство жилых зданий от одного до шести надземных этажей (до семи надземных этажей в случае наличия мансарды как этажа) при соблюдении предельных параметров;
- компенсационное и (или) адаптивное строительство на основании материалов историко-культурных исследований;
- прокладка подземных инженерных коммуникаций, прокладка воздушных (наземным способом) линий электропередач;
- сохранение исторически сложившихся линий застройки и красных линий;
- формирование новых земельных участков с учетом требований к градостроительным регламентам, установленных настоящим разделом;
- расширение проезжих частей в пределах улиц без изменения красных линий, при условии отсутствия негативного воздействия на объекты культурного наследия и исторически ценные градоформирующие объекты, в том числе их восприятие;
- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными в настоящей зоне;
- использование территорий общего пользования для организации пешеходных и транспортных потоков, озеленения улиц, прокладки инженерных коммуникаций;
- проведение археологических и научных исследований.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в существующих объемно-пространственных параметрах, в том числе ремонт

фасадов здания, производимый с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в параметрах в соответствии с регламентом зоны;

- капитальный ремонт, производимый с увеличением объемно-пространственных параметров зданий и сооружений до их исторически существовавших параметров, подтвержденных историко-архивными материалами с сохранением вида строительных материалов, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;

- ремонт фасадов зданий, адаптированных к характеру исторической градостроительной среды и нейтральных зданий, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;

- снос объектов или их частей, не являющихся объектами культурного наследия, исторически ценными градоформирующими объектами в порядке и на основаниях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей подземным способом (за исключением линий электропередач, которые допустимо устраивать наземным способом); капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих сооружений на линейных объектах и установка, при необходимости, новых сооружений на линейных объектах в предусмотренных регламентом зоны параметрах. При устройстве дымовых труб котельных, необходимо исключать их негативное воздействие на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) разрешается:*

- размещение на фасадах зданий табличек, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,8 x 1,2 м; общая площадь информационного поля вывесок не должна занимать более 2,5 % от общей площади фасада;

- вывески и информационные объявления не должны закрывать окна, двери, декоративные элементы фасада, при размещении вывесок должно обеспечиваться сохранение художественного и стилистического единства оформления фасада;

- размещение информационных стендов размерами не более 0,8 x 1,2 м и высотой от уровня земли не более 2,5 м;

- размещение рекламных конструкций размерами не более 1,2 x 2,0 м и высотой от уровня земли не более 3,0 м;
- устройство гостевых парковок перед жилыми домами и объектами обслуживания и коммерческого использования согласно СП 42.13330.2016;
- размещение временных зданий и сооружений, торговых киосков и павильонов размерами в плане не более 3,5 x 4,5 м и высотой не более 3,5 м,
- размещение павильонов автобусных остановок размерами в плане не более 2,0 x 4,0 м и высотой не более 2,5 м.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- благоустройство территорий общего пользования в границах красных линий, в том числе для организации зон рекреации в целях оптимального восприятия объекта культурного наследия в его историческом и природном окружении, благоустройство площадок;
- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства, произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей местности, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;
- установку технических средств дорожного движения (дорожные знаки, светофоры), в габаритах и местах, обеспечивающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- размещение временных элементов праздничного (событийного) характера;
- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;
- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта: характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев, малых архитектурных форм;
- проведение земляных работ с сохранением общего перепада и уклона рельефа в границах земельного участка;
- устройство ограждений земельных участков с просветами не менее 30 % поверхности ограждения, высотой не более 1,8 метров;
- материал ограждений – дерево, металлические решетки (возможно на металлических и кирпичных столбах).

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- сохранение и восстановление старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;

- сохранение древесно-кустарниковой растительности, при необходимости санитарные рубки и рубки ухода, а также ландшафтные рубки насаждений, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия;
- разбивка газонов и цветников.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении разрешается:*

- строительные и отделочные материалы для стен – кирпич, дерево, камень; для цоколя, печных труб – кирпич, штукатурка с последующим окрашиванием; для кровель – кровельное железо, черепица, допускаются гибкая черепица, дерево;
- применение для кровель металлопластиковой профилированной черепицы возможно при соблюдении разрешенного цветового решения;
- допускается применение окон из ПВХ-профиля;
- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные оттенки зеленого или сурик.
- применение в покрытии проезжей части улиц асфальта, бетона, щебня, гравия и аналогичных им материалов;
- применение в покрытии пешеходной части улиц (тротуаров) асфальта, камня, дерева или имитирующих их материалов (тротуарная плитка) с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

**В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 6 - застройка до 6 этажей (ЗРЗ-6) режимами устанавливаются следующие запреты:**

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия запрещается:*

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;
- снос объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в течение установленного действующим законодательством срока, необходимого для принятия решения о включении таких объектов в перечень выявленных объектов культурного наследия либо об отказе об их включении);
- размещение хозяйственных строений на земельных участках со стороны улицы перед линией застройки, палисадниками, перед жилыми домами;

- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа;
- прокладка наземных инженерных сетей, за исключением линий электропередач;
- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий;
- размещение застройки в пределах существующих улиц;
- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности;
- применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий сооружений или их частей, более установленных регламентом зоны, изменение характера архитектурного решения уличных фасадов, применение нетрадиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) запрещается:*

- размещение табличек, информационных и рекламных объявлений, вывесок и информационных стендов, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;
- размещение баннеров перетяжек над улицами и неоновой рекламы;
- установка рекламных щитов и конструкций, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;
- размещение информационных стендов, не соответствующих настоящим требованиям;
- размещение открытых парковок и автостоянок перед объектами обслуживания и коммерческого использования вместимостью более 25 машино-мест.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- изменение характера рельефа территории, в том числе изменение рабочих отметок в сторону увеличения (подсыпка) поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции;

- возведение сооружений и посадка деревьев искажающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;

- установка глухих (непрозрачных) ограждений по границам земельных участков, а также ограждений, выполненных из профнастила, кирпича (сплошной стеной), бетонных панелей или блоков.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок и рубок ухода, в том числе для обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия;

- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, размещение скотомогильников;

- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия и исторически ценными градоформирующими объектами;

- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении запрещается:*

- применение для фасадов пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления (за исключением веранд);

- фрагментарная отделка и покраска фасадов;

- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства, киосков, торговых павильонов и автобусных остановок, элементов уличного дизайна и прочих зданий и сооружений.

### 3.6.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-6, Тип 6 (зона застройки до 6 этажей) устанавливаются следующие Требования:

#### Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 надземных этажей, включая мансардный) обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми надземных этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	Максимальная высота зданий – 6 этажей для всех участков зоны
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7	С учетом соблюдения требований режимов использования

Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4	3.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1-3.5.2	3.5	Для участка ЗРЗ-6.1
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2	3.7	С учетом соблюдения требований режимов использования

Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	С учетом соблюдения требований режимов использования
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	С учетом соблюдения требований режимов использования
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2	С учетом соблюдения требований режимов

			использования
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков - не устанавливаются</b>			
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	

1.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.5	Минимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.6	Максимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
<p><i>Примечание:</i>  1. Существующие на дату установления зон охраны земельные участки, размеры которых отличаются от указанных, могут сохранять свои размеры. В случае проведения работ по уточнению границ данных земельных участков следует привести их к предусмотренным настоящей зоной параметрам.</p>			
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.3	Минимальный отступ от красной линии	метров	0
2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.5	Требования по отступу от линии застройки - <b>требуется соблюдение линии застройки</b>	метров	0
2.6	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка	не устанавливается	
2.7	Требования к интервалу в уличном фронте застройки	метров	от 12 до 30
<p><i>Примечание:</i>  1. Существующие объекты могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции.  2. Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек запрещено, за исключением временных сооружений (в т.ч. автобусных остановок, навильонов) и сооружений на линейных объектах.</p>			
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды	штук	6
3.2	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой	штук	7
3.3	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	22,3
3.4	Предельное количество надземных этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	штук	1
3.5	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	4
3.6	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	6
3.7	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,5
<p><i>Примечание:</i>  1. Существующие объекты могут сохранять существующую этажность и высоту до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.  2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.  3. Высота и этажность хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований</p>			
4	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	%	10

4.3	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане	кв. метров	2070,0
4.4	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства	метров	18,0 x 115,0
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек	метров	5,0 x 7,0
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, находящихся в глубине участка на расстоянии не менее 10 метров от линии застройки	метров	5,0 x 13,0
4.7	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	метров	3,5 x 3,5
<p><i>Примечание:</i>  1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую площадь(размеры) до принятия решения о сносе объекта по мере амортизации.</p>			
<b>5</b>	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды	не устанавливается	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих (дисгармоничных) объектов	не устанавливается	
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, вальмовая, полувальмовая мансардная, сложная, плоская
5.3.2	<i>Запрещенный тип крыши при новом строительстве</i>	тип	односкатная
5.3.3	<i>Угол наклона кровли</i>	градусов	от 25 до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада		
5.4.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства	%	до 20
5.4.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.5	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	от 25 до 40
<p><i>Примечание:</i>  В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</p>			

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

### **3.7. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 7 – зона застройки до 7 этажей (ЗРЗ-7)**

#### **3.7.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны**

В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 7 – зона застройки до 7 этажей (ЗРЗ-7) режимами допускается:

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия разрешается:*

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;
- строительство жилых зданий от одного до семи надземных этажей (до восьми надземных этажей в случае наличия мансарды как этажа) при соблюдении предельных параметров;
- компенсационное и (или) адаптивное строительство на основании материалов историко-культурных исследований;
- прокладка подземных инженерных коммуникаций, прокладка воздушных (наземным способом) линий электропередач;
- сохранение исторически сложившихся линий застройки и красных линий;
- формирование новых земельных участков с учетом требований к градостроительным регламентам, установленных настоящим разделом;
- расширение проезжих частей в пределах улиц без изменения красных линий, при условии отсутствия негативного воздействия на объекты культурного наследия и исторически ценные градоформирующие объекты, в том числе их восприятие;
- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными в настоящей зоне;
- использование территорий общего пользования для организации пешеходных и транспортных потоков, озеленения улиц, прокладки инженерных коммуникаций;
- проведение археологических и научных исследований.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в существующих объемно-пространственных параметрах, в том числе ремонт

фасадов здания, производимый с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в параметрах в соответствии с регламентом зоны;

- ремонт фасадов зданий, адаптированных к характеру исторической градостроительной среды и нейтральных зданий, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;

- снос объектов или их частей, не являющихся объектами культурного наследия, исторически ценными градоформирующими объектами в порядке и на основаниях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей подземным способом (за исключением линий электропередач, которые допустимо устраивать наземным способом); капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих сооружений на линейных объектах и установка, при необходимости, новых сооружений на линейных объектах в предусмотренных регламентом зоны параметрах. При устройстве дымовых труб котельных, необходимо исключать их негативное воздействие на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) разрешается:*

- размещение на фасадах зданий табличек, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,8 х 1,2 м; общая площадь информационного поля вывесок не должна занимать более 2,5 % от общей площади фасада;

- вывески и информационные объявления не должны закрывать окна, двери, декоративные элементы фасада, при размещении вывесок должно обеспечиваться сохранение художественного и стилистического единства оформления фасада;

- размещение информационных стендов размерами не более 0,8 х 1,2 м и высотой от уровня земли не более 2,5 м;

- размещение рекламных конструкций размерами не более 1,2 х 2,0 м и высотой от уровня земли не более 3,0 м;

- устройство гостевых парковок перед жилыми домами и объектами обслуживания и коммерческого использования согласно СП 42.13330.2016;

- размещение временных зданий и сооружений, торговых киосков и павильонов размерами в плане не более 3,5 х 4,5 м и высотой не более 3,5 м,

- размещение павильонов автобусных остановок размерами в плане не более 2,0 х 4,0 м и высотой не более 2,5 м.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- благоустройство территорий общего пользования в границах красных линий, в том числе для организации зон рекреации в целях оптимального восприятия объекта культурного наследия в его историческом и природном окружении, благоустройство площадок с которых открываются виды на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду;

- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства, произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей местности, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;

- установку технических средств дорожного движения (дорожные знаки, светофоры);

- размещение временных элементов праздничного (событийного) характера;

- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;

- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта: характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев, архитектурных форм;

- проведение земляных работ с сохранением общего перепада и уклона рельефа в границах земельного участка;

- устройство ограждений земельных участков с просветами не менее 30 % поверхности ограждения, высотой не более 1,8 метров;

- материал ограждений – дерево, металлические решетки (возможно на металлических или кирпичных столбах).

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- сохранение и восстановление старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;

- сохранение древесно-кустарниковой растительности, при необходимости санитарные рубки и рубки ухода, а также ландшафтные рубки насаждений, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия;

- разбивка газонов и цветников.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении разрешается:*

- строительные и отделочные материалы для стен – кирпич, дерево, камень; для цоколя, печных труб – кирпич, штукатурка с последующим окрашиванием; для кровель - кровельное железо, черепица, допускаются гибкая черепица, дерево;

- применение для кровель металлопластиковой профилированной черепицы возможно при соблюдении разрешенного цветового решения;

- допускается применение окон из ПВХ-профиля;

- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные оттенки зеленого или сурик.

- применение в покрытии проезжей части улиц асфальта, бетона, щебня, гравия и аналогичных им материалов;

- применение в покрытии пешеходной части улиц (тротуаров) асфальта, камня, дерева или имитирующих их материалов (тротуарная плитка) с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

**В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 7 - застройка до 7 этажей (ЗРЗ-7) режимами устанавливаются следующие запреты:**

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия запрещается:*

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;

- снос объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в течение установленного действующим законодательством срока, необходимого для принятия решения о включении таких объектов в перечень выявленных объектов культурного наследия либо об отказе об их включении);

- размещение хозяйственных строений на земельных участках со стороны улицы перед линией застройки, палисадниками, перед жилыми домами;

- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа;

- прокладка наземных инженерных сетей, за исключением линий электропередач;

- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий;

- размещение застройки в пределах существующих улиц;
- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности;
- применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий сооружений или их частей, более установленных регламентом зоны, изменение характера архитектурного решения уличных фасадов, применение нетрадиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) запрещается:*

- размещение табличек, информационных и рекламных объявлений, вывесок и информационных стендов, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;
- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также перетяжек над улицами и неоновой рекламы;
- установка рекламных щитов и конструкций, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;
- размещение информационных стендов, не соответствующих настоящим требованиям;
- размещение открытых парковок и автостоянок перед объектами обслуживания и коммерческого использования вместимостью более 25 машино-мест.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- изменение характера рельефа территории, в том числе изменение рабочих отметок в сторону увеличения (подсыпка) поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции;
- возведение сооружений и посадка деревьев искажающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- установка глухих (непрозрачных) ограждений по границам земельных участков, а также ограждений, выполненных из профнастила, кирпича (сплошной стеной), бетонных панелей или блоков.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок и рубок ухода, в том числе для обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия;

- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, размещение скотомогильников;

- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении запрещается:*

- применение для фасадов пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления (за исключением веранд);

- фрагментарная отделка и покраска фасадов;

- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства, киосков, торговых павильонов и автобусных остановок, элементов уличного дизайна и прочих зданий и сооружений.

### 3.7.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-7, Тип 7 (зона строгого регулирования застройки до 7 этажей) устанавливаются следующие Требования:

#### Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 надземных этажей, включая мансардный) обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми надземных этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	Максимальная высота зданий – 7 этажей для всех участков зоны
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления	2.7	С учетом соблюдения требований режимов использования

	санитарной зоны		
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4	3.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов	3.7	С учетом соблюдения требований режимов

	разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2		использования
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	С учетом соблюдения требований режимов использования
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	С учетом соблюдения требований режимов использования
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и	5.1.2	С учетом соблюдения

	сооружениях		требований режимов использования
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков</b>			
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4

<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.5	Минимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.6	Максимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие на дату установления зон охраны земельные участки, размеры которых отличаются от указанных, могут сохранять свои размеры. В случае проведения работ по уточнению границ данных земельных участков следует привести их к предусмотренным настоящей зоной параметрам.		
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.3	Минимальный отступ от красной линии	метров	0
2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.5	Требования по отступу от линии застройки - <b>требуется соблюдение линии застройки</b>	метров	0
2.6	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка	не устанавливается	
2.7	Требования к интервалу в уличном фронте застройки	не устанавливается	
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции. 2. Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек запрещено, за исключением временных сооружений (в т.ч. автобусных остановок, павильонов) и сооружений на линейных объектах.		
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды	штук	7
3.2	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой	штук	8
3.3	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	25,3
3.4	Предельное количество надземных этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	штук	1
3.5	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	4
3.6	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	6
3.7	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,5
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты могут сохранять существующую этажность и высоту до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации. 2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли. 3. Высота и этажность хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на		

	<i>основании историко-культурных исследований</i>		
4	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	%	10
4.3	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане	кв. метров	1050
4.4	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства	не устанавливается	
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек	не устанавливается	
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, находящихся в глубине участка на расстоянии не менее 10 метров от линии застройки	не устанавливается	
4.7	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	не устанавливается	
	<i>Примечание: 1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую площадь(размеры) до принятия решения о сносе объекта по мере амортизации.</i>		
<b>5</b>	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды	не устанавливается	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих (дисгармоничных) объектов	не устанавливается	
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, вальмовая, полувальмовая мансардная, сложная, плоская
5.3.2	<i>Запрещённый тип крыши при новом строительстве</i>	тип	односкатная
5.3.3	<i>Угол наклона кровли</i>	градусов	до 36
5.4	Процент остекления от площади фасада		
5.4.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства	%	до 20
5.4.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.5	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	от 25 до 40
	<i>Примечание: В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</i>		

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

### **3.8. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 8 – зона застройки до 8 этажей (ЗРЗ-8)**

#### **3.8.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны**

*В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 8 – зона застройки до 8 этажей (ЗРЗ-8) режимами допускается:*

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия разрешается:*

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;

- строительство жилых зданий от одного до восьми надземных этажей (до девяти надземных этажей в случае наличия мансарды как этажа) при соблюдении предельных параметров;

- размещение и оборудование элементов инфраструктуры обслуживания туристов, посетителей музейных объектов, в том числе санитарно-гигиенических сооружений и автостоянок;

- прокладка подземных инженерных коммуникаций, прокладка воздушных (наземным способом) линий электропередач;

- сохранение исторически сложившихся линий застройки и красных линий;

- формирование новых земельных участков с учетом требований к градостроительным регламентам, установленных настоящим разделом;

- расширение проезжих частей в пределах улиц без изменения красных линий, при условии отсутствия негативного воздействия на объекты культурного наследия и исторически ценные градоформирующие объекты, в том числе их восприятие;

- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными в настоящей зоне;

- использование территорий общего пользования для организации пешеходных и транспортных потоков, озеленения улиц, прокладки инженерных коммуникаций;

- проведение археологических и научных исследований.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в существующих объемно-пространственных параметрах, в том числе ремонт фасадов здания, производимый с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;
- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в параметрах в соответствии с регламентом зоны;
- снос объектов или их частей, не являющихся объектами культурного наследия, исторически ценными градоформирующими объектами в порядке и на основаниях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей подземным способом (за исключением линий электропередач, которые допустимо устраивать наземным способом); капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих сооружений на линейных объектах и установка, при необходимости, новых сооружений на линейных объектах в предусмотренных регламентом зоны параметрах. При устройстве дымовых труб котельных, необходимо исключать их негативное воздействие на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) разрешается:*

- размещение на фасадах зданий табличек, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,8 х 1,2 м; общая площадь информационного поля вывесок не должна занимать более 2,5 % от общей площади фасада;
- вывески и информационные объявления не должны закрывать окна, двери, декоративные элементы фасада, при размещении вывесок должно обеспечиваться сохранение художественного и стилистического единства оформления фасада;
- размещение информационных стендов размерами не более 0,8 х 1,2 м и высотой от уровня земли не более 2,5 м;
- размещение рекламных конструкций размерами не более 1,2 х 2,0 м и высотой от уровня земли не более 3,0 м;
- устройство гостевых парковок перед жилыми домами и объектами обслуживания и коммерческого использования согласно СП 42.13330.2016;
- размещение временных зданий и сооружений, торговых киосков и павильонов размерами в плане не более 3,5 х 4,5 м и высотой не более 3,5 м,
- размещение павильонов автобусных остановок размерами в плане не более 2,0 х 4,0 м и высотой не более 2,5 м.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- благоустройство территорий общего пользования в границах красных линий, в том числе для организации зон рекреации в целях оптимального восприятия объекта культурного наследия в его историческом и природном окружении;

- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства, произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей местности, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;

- установку технических средств дорожного движения (дорожные знаки, светофоры);

- размещение временных элементов праздничного (событийного) характера;

- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;

- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта: характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев, малых архитектурных форм;

- проведение земляных работ с сохранением общего перепада и уклона рельефа в границах земельного участка;

- устройство ограждений земельных участков с просветами не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,8 метров;

- материал ограждений – дерево, металлические решетки (возможно на металлических или каменных столбах).

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- сохранение и восстановление старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;

- сохранение древесно-кустарниковой растительности, при необходимости санитарные рубки и рубки ухода, а также ландшафтные рубки насаждений, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия;

- разбивка газонов и цветников.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении разрешается:*

- строительные и отделочные материалы для стен – кирпич, дерево, камень; для цоколя, печных труб – кирпич, штукатурка с последующим окрашиванием; для кровель – кровельное железо, черепица, допускаются гибкая черепица, дерево;

- применение для кровель металлопластиковой профилированной черепицы возможно при соблюдении разрешенного цветового решения;

- допускается применение окон из ПВХ-профиля;

- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные оттенки зеленого или сурик.

- применение в покрытии проезжей части улиц асфальта, бетона, щебня, гравия и аналогичных им материалов;

- применение в покрытии пешеходной части улиц (тротуаров) асфальта, камня, дерева или имитирующих их материалов (тротуарная плитка) с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

**В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 8 - застройка до 8 этажей (ЗРЗ-8) режимами устанавливаются следующие запреты:**

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия запрещается:*

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;

- снос объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в течение установленного действующим законодательством срока, необходимого для принятия решения о включении таких объектов в перечень выявленных объектов культурного наследия либо об отказе об их включении);

- размещение хозяйственных строений на земельных участках со стороны улицы перед линией застройки, палисадниками, перед жилыми домами;

- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа;

- прокладка наземных инженерных сетей, за исключением линий электропередач;

- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий;

- размещение застройки в пределах существующих улиц;
- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности;
- применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий сооружений или их частей, более установленных регламентом зоны, изменение характера архитектурного решения уличных фасадов, применение нетрадиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) запрещается:*

- размещение табличек, информационных и рекламных объявлений, вывесок и информационных стендов, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;
- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также перетяжек над улицами и неоновой рекламы;
- установка рекламных щитов и конструкций, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;
- размещение информационных стендов, не соответствующих настоящим требованиям;
- размещение открытых парковок и автостоянок перед объектами обслуживания и коммерческого использования вместимостью более 25 машино-мест.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- изменение характера рельефа территории, в том числе изменение рабочих отметок в сторону увеличения (подсыпка) поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции;
- установка глухих (непрозрачных) ограждений по границам земельных участков, а также ограждений, выполненных из профнастила, кирпича (сплошной стеной), бетонных панелей или блоков.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок и рубок ухода, в том числе для обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия;

- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, размещение скотомогильников;

- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении запрещается:*

- применение для фасадов пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления (за исключением веранд);

- фрагментарная отделка и покраска фасадов;

- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства, киосков, торговых павильонов и автобусных остановок, элементов уличного дизайна и прочих зданий и сооружений.

### 3.8.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-8, Тип 8 (зона застройки до 8 этажей) устанавливаются следующие Требования:

#### Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми надземных этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	С учетом соблюдения требований режимов использования  Максимальная высота зданий – 8 этажей для всех участков зоны
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания	3.2.2	С учетом соблюдения требований режимов использования

	малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам		
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их	4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования

	совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)		
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	С учетом соблюдения требований режимов использования
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	С учетом соблюдения требований режимов использования
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия,	9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования

	достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм		
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков - не устанавливаются</b>			
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.5	Минимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.6	Максимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
	<i>Примечание: 1. Существующие на дату установления зон охраны земельные участки, размеры которых отличаются от указанных, могут сохранять свои размеры. В случае проведения работ по уточнению границ данных земельных участков следует привести их к предусмотренным настоящей зоной параметрам.</i>		
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.3	Минимальный отступ от красной линии	метров	0
2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.5	Требования по отступу от линии застройки - <b>требуется соблюдение линии застройки</b>	метров	0

2.6	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка	не устанавливается	
2.7	Требования к интервалу в уличном фронте застройки	не устанавливается	
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции. 2. Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек запрещено, за исключением временных сооружений (в т.ч. автобусных остановок, навильонов) и сооружений на линейных объектах.		
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды	штук	8
3.2	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой	штук	9
3.3	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	28,3
3.4	Предельное количество надземных этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	штук	1
3.5	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	4
3.6	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	6
3.7	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,5
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты могут сохранять существующую этажность и высоту до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации. 2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.		
<b>4</b>	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	%	10
4.3	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане	кв. метров	350,0
4.4	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства	не устанавливается	
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек	не устанавливается	
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, находящихся в глубине участка на расстоянии не менее 10 метров от линии застройки	не устанавливается	
4.7	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	не устанавливается	
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую площадь(размеры) до принятия решения о сносе объекта по мере амортизации.		
<b>5</b>	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды	не устанавливается	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих (дисгармоничных) объектов	не устанавливается	
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	Разрешенный тип крыши	тип	двускатная, вальмовая, полувальмовая

			мансардная, сложная, плоская
5.3.2	<i>Запрещённый тип крыши при новом строительстве</i>	тип	односкатная
5.3.3	<i>Угол наклона кровли</i>	градусов	от 25 до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада		
5.4.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства	%	до 20
5.4.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.5	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	от 25 до 40
<p><i>Примечание:</i>  <i>В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</i></p>			

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

### **3.9. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 9 – зона застройки до 9 этажей (ЗРЗ-9)**

#### **3.9.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны**

*В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 9 – зона застройки до 9 этажей (ЗРЗ-9) режимами допускается:*

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия разрешается:*

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;
- строительство жилых зданий от одного до девяти надземных этажей (до десяти надземных этажей в случае наличия мансарды как этажа) при соблюдении предельных параметров;
- адаптивное строительство на основании материалов историко-архитектурных, историко-градостроительных историко-архивных и библиографических исследований;
- прокладка подземных инженерных коммуникаций, прокладка воздушных (наземным способом) линий электропередач;
- сохранение исторически сложившихся линий застройки и красных линий;
- формирование новых земельных участков с учетом требований к градостроительным регламентам, установленных настоящим разделом;
- расширение проезжих частей в пределах улиц без изменения красных линий, при условии отсутствия негативного воздействия на объекты культурного наследия и исторически ценные градоформирующие объекты, в том числе их восприятие;
- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными в настоящей зоне;
- использование территорий общего пользования для организации пешеходных и транспортных потоков, озеленения улиц, прокладки инженерных коммуникаций;
- проведение археологических и научных исследований.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в существующих объемно-пространственных параметрах, в том числе ремонт фасадов здания, производимый с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в параметрах в соответствии с регламентом зоны;

- снос объектов или их частей, не являющихся объектами культурного наследия, исторически ценными градоформирующими объектами в порядке и на основаниях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей подземным способом (за исключением линий электропередач, которые допустимо устраивать наземным способом); капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих сооружений на линейных объектах и установка, при необходимости, новых сооружений на линейных объектах в предусмотренных регламентом зоны параметрах. При устройстве дымовых труб котельных, необходимо исключать их негативное воздействие на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) разрешается:*

- размещение на фасадах зданий табличек, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,8 х 1,2 м; общая площадь информационного поля вывесок не должна занимать более 2,5 % от общей площади фасада;

- вывески и информационные объявления не должны закрывать окна, двери, декоративные элементы фасада, при размещении вывесок должно обеспечиваться сохранение художественного и стилистического единства оформления фасада;

- размещение информационных стендов размерами не более 0,8 х 1,2 м и высотой от уровня земли не более 2,5 м;

- размещение рекламных конструкций размерами не более 1,2 х 2,0 м и высотой от уровня земли не более 3,0 м;

- устройство гостевых парковок перед жилыми домами и объектами обслуживания и коммерческого использования согласно СП 42.13330.2016;

- размещение временных зданий и сооружений, торговых киосков и павильонов размерами в плане не более 3,5 х 4,5 м и высотой не более 3,5 м,

- размещение павильонов автобусных остановок размерами в плане не более 2,0 х 4,0 м и высотой не более 2,5 м.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- благоустройство территорий общего пользования в границах красных линий, в том числе для организации зон рекреации в целях оптимального восприятия объекта культурного наследия в его историческом и природном окружении;

- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства, произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей местности, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;

- установку технических средств дорожного движения (дорожные знаки, светофоры);

- размещение временных элементов праздничного (событийного) характера;

- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;

- проведение земляных работ с сохранением общего перепада и уклона рельефа в границах земельного участка;

- устройство ограждений земельных участков с просветами не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,8 метров;

- материал ограждений – дерево, металлические решетки (возможно на металлических или каменных столбах).

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- сохранение и восстановление старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;

- сохранение древесно-кустарниковой растительности, при необходимости санитарные рубки и рубки ухода, а также ландшафтные рубки насаждений, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия;

- разбивка газонов и цветников.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении разрешается:*

- строительные и отделочные материалы для стен – кирпич, дерево, камень; для цоколя, печных труб – кирпич, штукатурка с последующим окрашиванием; для кровель – кровельное железо, черепица, допускаются гибкая черепица, дерево;

- применение для кровель металлопластиковой профилированной черепицы возможно при соблюдении разрешенного цветового решения;

- допускается применение окон из ПВХ-профиля;
- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные оттенки зеленого или сурик.

- применение в покрытии проезжей части улиц асфальта, бетона, щебня, гравия и аналогичных им материалов;

- применение в покрытии пешеходной части улиц (тротуаров) асфальта, камня, дерева или имитирующих их материалов (тротуарная плитка) с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

*В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 9 - застройка до 9х этажей (ЗРЗ-9) режимами устанавливаются следующие запреты:*

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия запрещается:*

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;

- снос объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в течение установленного действующим законодательством срока, необходимого для принятия решения о включении таких объектов в перечень выявленных объектов культурного наследия либо об отказе об их включении);

- размещение хозяйственных строений на земельных участках со стороны улицы перед линией застройки, палисадниками, перед жилыми домами;

- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа;

- прокладка наземных инженерных сетей, за исключением линий электропередач;

- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий;

- размещение застройки в пределах существующих улиц;

- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности;

- применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий сооружений или их частей, более установленных регламентом зоны, изменение характера архитектурного решения уличных фасадов, применение нетрадиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) запрещается:*

- размещение табличек, информационных и рекламных объявлений, вывесок и информационных стендов, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;

- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также перетяжек над улицами и неоновой рекламы;

- установка рекламных щитов и конструкций, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;

- размещение информационных стендов, не соответствующих настоящим требованиям;

- размещение открытых парковок и автостоянок перед объектами обслуживания и коммерческого использования вместимостью более 25 машиномест.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- изменение характера рельефа территории, в том числе изменение рабочих отметок в сторону увеличения (подсыпка) поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции;

- возведение сооружений и посадка деревьев искажающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;

- установка глухих (непрозрачных) ограждений по границам земельных участков, а также ограждений, выполненных из профнастила, кирпича (сплошной стеной), бетонных панелей или блоков.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок и рубок ухода, в том числе для обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия;

- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории,

устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, размещение скотомогильников;

- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия и исторически ценными градоформирующими объектами;

- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении запрещается:*

- применение для фасадов пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления (за исключением веранд);

- фрагментарная отделка и покраска фасадов;

- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства, киосков, торговых павильонов и автобусных остановок, элементов уличного дизайна и прочих зданий и сооружений.

### 3.9.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-9, Тип 9 (зона застройки до 9 этажей) устанавливаются следующие Требования:

#### Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять надземных этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6	С учетом соблюдения требований режимов использования  Максимальная высота зданий – 9 этажей для всех участков зоны
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ЗРЗ-9.1, ЗРЗ-

			9.10
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4	3.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов	3.7	С учетом соблюдения требований режимов

	разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2		использования
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	С учетом соблюдения требований режимов использования
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	С учетом соблюдения требований режимов использования
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и	5.1.2	С учетом соблюдения

	сооружениях		требований режимов использования
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	

1.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.5	Минимальный размер земельного участка по площади	кв. метров	940
1.6	Максимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
<p><i>Примечание:</i>  1. Существующие на дату установления зон охраны земельные участки, размеры которых отличаются от указанных, могут сохранять свои размеры. В случае проведения работ по уточнению границ данных земельных участков следует привести их к предусмотренным настоящей зоной параметрам.</p>			
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.3	Минимальный отступ от красной линии	метров	0
2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.5	Требования по отступу от линии застройки - <b>требуется соблюдение линии застройки</b>	метров	0
2.6	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка	не устанавливается	
2.7	Требования к интервалу в уличном фронте застройки	не устанавливается	
<p><i>Примечание:</i>  1. Существующие объекты могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции.  2. Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек запрещено, за исключением временных сооружений (в т.ч. автобусных остановок, навильонов) и сооружений на линейных объектах.</p>			
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды	штук	9
3.2	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой	штук	10
3.3	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	31,3
3.4	Предельное количество надземных этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	штук	1
3.5	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	4
3.6	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	6
3.7	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,5
<p><i>Примечание:</i>  1. Существующие объекты могут сохранять существующую этажность и высоту до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.  2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.  3. Высота и этажность хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований</p>			
4	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	%	10

4.3	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане	кв. метров	1050
4.4	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства	не устанавливается	
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек	не устанавливается	
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, находящихся в глубине участка на расстоянии не менее 10 метров от линии застройки	не устанавливается	
4.7	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	не устанавливается	
<p><i>Примечание:</i>  1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую площадь(размеры) до принятия решения о сносе объекта по мере амортизации.</p>			
<b>5</b>	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды	не устанавливается	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих (дисгармоничных) объектов	не устанавливается	
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, вальмовая, полувальмовая мансардная, сложная, плоская
5.3.2	<i>Запрещенный тип крыши при новом строительстве</i>	тип	односкатная
5.3.3	<i>Угол наклона кровли</i>	градусов	от 25 до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада		
5.4.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства	%	до 20
5.4.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.5	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	от 25 до 40
<p><i>Примечание:</i>  В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</p>			

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

### **3.10. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 10 – зона застройки до 10 этажей (ЗРЗ-10)**

#### **3.10.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны**

*В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 10 – зона застройки до 10 этажей (ЗРЗ-10) режимами допускается:*

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия разрешается:*

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;
- строительство жилых зданий от одного до десяти надземных этажей (до одиннадцати надземных этажей в случае наличия мансарды как этажа) при соблюдении предельных параметров;
- прокладка подземных инженерных коммуникаций, прокладка воздушных (наземным способом) линий электропередач;
- сохранение исторически сложившихся линий застройки и красных линий;
- формирование новых земельных участков с учетом требований к градостроительным регламентам, установленных настоящим разделом;
- расширение проезжих частей в пределах улиц без изменения красных линий, при условии отсутствия негативного воздействия на объекты культурного наследия и исторически ценные градоформирующие объекты, в том числе их восприятие;
- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными в настоящей зоне;
- использование территорий общего пользования для организации пешеходных и транспортных потоков, озеленения улиц, прокладки инженерных коммуникаций;
- проведение археологических и научных исследований.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в существующих объемно-пространственных параметрах, в том числе ремонт фасадов здания, производимый с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в параметрах в соответствии с регламентом зоны;

- снос объектов или их частей, не являющихся объектами культурного наследия, исторически ценными градостроительными объектами в порядке и на основаниях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей подземным способом (за исключением линий электропередач, которые допустимо устраивать наземным способом); капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих сооружений на линейных объектах и установка, при необходимости, новых сооружений на линейных объектах в предусмотренных регламентом зоны параметрах. При устройстве дымовых труб котельных, необходимо исключать их негативное воздействие на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) разрешается:*

- размещение на фасадах зданий табличек, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,8 x 1,2 м; общая площадь информационного поля вывесок не должна занимать более 2,5 % от общей площади фасада;

- вывески и информационные объявления не должны закрывать окна, двери, декоративные элементы фасада, при размещении вывесок должно обеспечиваться сохранение художественного и стилистического единства оформления фасада;

- размещение информационных стендов размерами не более 0,8 x 1,2 м и высотой от уровня земли не более 2,5 м;

- размещение рекламных конструкций размерами не более 1,2 x 2,0 м и высотой от уровня земли не более 3,0 м;

- устройство гостевых парковок перед жилыми домами и объектами обслуживания и коммерческого использования согласно СП 42.13330.216;

- размещение временных зданий и сооружений, торговых киосков и павильонов размерами в плане не более 3,5 x 4,5 м и высотой не более 3,5 м,

- размещение павильонов автобусных остановок размерами в плане не более 2,0 x 4,0 м и высотой не более 2,5 м.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- благоустройство территорий общего пользования в границах красных линий, в том числе для организации зон рекреации в целях оптимального

восприятия объекта культурного наследия в его историческом и природном окружении;

- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства, произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей местности, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;

- установку технических средств дорожного движения (дорожные знаки, светофоры);

- размещение временных элементов праздничного (событийного) характера;

- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;

- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта: характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев, малых архитектурных форм;

- проведение земляных работ с сохранением общего перепада и уклона рельефа в границах земельного участка;

- устройство ограждений земельных участков с просветами не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,8 метров;

- материал ограждений – дерево, металлические решетки (возможно на металлических или каменных столбах).

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- сохранение и восстановление старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;

- сохранение древесно-кустарниковой растительности, при необходимости санитарные рубки и рубки ухода, а также ландшафтные рубки насаждений, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия;

- разбивка газонов и цветников.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении разрешается:*

- строительные и отделочные материалы для стен – кирпич, дерево, камень; для цоколя, печных труб – кирпич, штукатурка с последующим окрашиванием; для кровель – кровельное железо, черепица, допускаются гибкая черепица, дерево;

- применение для кровель металлопластиковой профилированной черепицы возможно при соблюдении разрешенного цветового решения;
- допускается применение окон из ПВХ-профиля;
- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные оттенки зеленого или сурик.
- применение в покрытии проезжей части улиц асфальта, бетона, щебня, гравия и аналогичных им материалов;
- применение в покрытии пешеходной части улиц (тротуаров) асфальта, камня, дерева или имитирующих их материалов (тротуарная плитка) с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

*В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 10 - застройка до 10 этажей (ЗРЗ-10) режимами устанавливаются следующие запреты:*

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия запрещается:*

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;
- размещение хозяйственных строений на земельных участках со стороны улицы перед линией застройки, палисадниками, перед жилыми домами;
- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа;
- прокладка наземных инженерных сетей, за исключением линий электропередач;
- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий;
- размещение застройки в пределах существующих улиц;
- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности;
- применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий сооружений или их частей, более

установленных регламентом зоны, изменение характера архитектурного решения уличных фасадов, применение нетрадиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) запрещается:*

- размещение табличек, информационных и рекламных объявлений, вывесок и информационных стендов, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;

- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также перетяжек над улицами и неоновой рекламы;

- установка рекламных щитов и конструкций, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;

- размещение информационных стендов, не соответствующих настоящим требованиям;

- размещение открытых парковок и автостоянок перед объектами обслуживания и коммерческого использования вместимостью более 25 машино-мест.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- изменение характера рельефа территории, в том числе изменение рабочих отметок в сторону увеличения (подсыпка) поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции;

- установка глухих (непрозрачных) ограждений по границам земельных участков, а также ограждений, выполненных из профнастила, кирпича (сплошной стеной), бетонных панелей или блоков.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок и рубок ухода, в том числе для обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия;

- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, размещение скотомогильников;

- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия и исторически ценными градоформирующими объектами;
- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении запрещается:*

- применение для фасадов пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления (за исключением веранд);
- фрагментарная отделка и покраска фасадов;
- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства, киосков, торговых павильонов и автобусных остановок, элементов уличного дизайна и прочих зданий и сооружений.

### 3.10.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-10, Тип 10 (зона застройки до 10 этажей) устанавливаются следующие Требования:

#### Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять надземных этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6	С учетом соблюдения требований режимов использования  Максимальная высота зданий – 10 этажей для всех участков зоны
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1	С учетом соблюдения требований режимов использования

Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4	3.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2	3.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или	3.8.1	С учетом соблюдения требований режимов использования

	оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги		
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	С учетом соблюдения требований режимов использования
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	С учетом соблюдения требований режимов использования
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	С учетом соблюдения требований режимов

			использования
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков</b>			
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 надземных этажей, включая мансардный) обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми надземных этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	С учетом соблюдения требований режимов использования

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются**

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.5	Минимальный размер земельного участка по площади	кв. метров	1000
1.6	Максимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
	<p><i>Примечание:</i>                      1. Существующие на дату установления зон охраны земельные участки, размеры которых отличаются от указанных, могут сохранять свои размеры. В случае проведения работ по уточнению границ данных земельных участков следует привести их к предусмотренным настоящей зоной параметрам.</p>		
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.3	Минимальный отступ от красной линии	метров	0
2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.5	Требования по отступу от линии застройки - <b>требуется соблюдение линии застройки</b>	метров	0
2.6	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка	не устанавливается	
2.7	Требования к интервалу в уличном фронте застройки	не устанавливается	
	<p><i>Примечание:</i>                      1. Существующие объекты могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции.                      2. Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек запрещено, за исключением временных сооружений (в т.ч. автобусных остановок, павильонов) и сооружений на линейных объектах.</p>		
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды	штук	10
3.2	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой	штук	11
3.3	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	34,3

3.4	Предельное количество надземных этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	штук	1
3.5	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	4
3.6	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	6
3.7	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,5
<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты могут сохранять существующую этажность и высоту до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.</p> <p>2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.</p> <p>3. Высота и этажность хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований</p>			
4	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	%	10
4.3	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане	кв. метров	730
4.4	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства	не устанавливается	
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек	не устанавливается	
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, находящихся в глубине участка на расстоянии не менее 10 метров от линии застройки	не устанавливается	
4.7	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	не устанавливается	
<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую площадь(размеры) до принятия решения о сносе объекта по мере амортизации.</p>			
5	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды	не устанавливается	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих (дисгармоничных) объектов	не устанавливается	
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, вальмовая, полувальмовая мансардная, сложная, плоская
5.3.2	<i>Запрещённый тип крыши при новом строительстве</i>	тип	одоскатная
5.3.3	<i>Угол наклона кровли</i>	градусов	от 25 до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада		
5.4.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства	%	до 20
5.4.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.5	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	от 25 до 40
<p><i>Примечание:</i></p> <p>В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, исторических деревянных</p>			

<p><i>поклонных крестов, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</i></p>
--

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

### **3.11. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 11 – зона застройки до 11 этажей (ЗРЗ-11)**

#### **3.2.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны**

*В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 11 – зона застройки до 11 этажей (ЗРЗ-11) режимами допускается:*

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия разрешается:*

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;
- строительство жилых зданий от одного до одиннадцати надземных этажей (до двенадцати надземных этажей в случае наличия мансарды как этажа) при соблюдении предельных параметров;
- прокладка подземных инженерных коммуникаций, прокладка воздушных (наземным способом) линий электропередач;
- сохранение исторически сложившихся линий застройки и красных линий;
- формирование новых земельных участков с учетом требований к градостроительным регламентам, установленных настоящим разделом;
- расширение проезжих частей в пределах улиц без изменения красных линий, при условии отсутствия негативного воздействия на объекты культурного наследия и исторически ценные градоформирующие объекты, в том числе их восприятие;
- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными в настоящей зоне;
- использование территорий общего пользования для организации пешеходных и транспортных потоков, озеленения улиц, прокладки инженерных коммуникаций;
- проведение археологических и научных исследований.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в существующих объемно-пространственных параметрах, в том числе ремонт фасадов здания, производимый с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в параметрах в соответствии с регламентом зоны;

- ремонт фасадов зданий, адаптированных к характеру исторической градостроительной среды и нейтральных зданий, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;

- снос объектов или их частей, не являющихся объектами культурного наследия, исторически ценными градоформирующими объектами в порядке и на основаниях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей подземным способом (за исключением линий электропередач, которые допустимо устраивать наземным способом); капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих сооружений на линейных объектах и установка, при необходимости, новых сооружений на линейных объектах в предусмотренных регламентом зоны параметрах. При устройстве дымовых труб котельных, необходимо исключать их негативное воздействие на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) разрешается:*

- размещение на фасадах зданий табличек, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,8 х 1,2 м; общая площадь информационного поля вывесок не должна занимать более 2,5 % от общей площади фасада;

- вывески и информационные объявления не должны закрывать окна, двери, декоративные элементы фасада, при размещении вывесок должно обеспечиваться сохранение художественного и стилистического единства оформления фасада;

- размещение информационных стендов размерами не более 0,8 х 1,2 м и высотой от уровня земли не более 2,5 м;

- размещение рекламных конструкций размерами не более 1,2 х 2,0 м и высотой от уровня земли не более 3,0 м;

- устройство гостевых парковок перед жилыми домами и объектами обслуживания и коммерческого использования согласно СП 42.13330.2016;

- размещение временных зданий и сооружений, торговых киосков и павильонов размерами в плане не более 3,5 х 4,5 м и высотой не более 3,5 м,

- размещение павильонов автобусных остановок размерами в плане не более 2,0 х 4,0 м и высотой не более 2,5 м.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- благоустройство территорий общего пользования в границах красных линий, в том числе для организации зон рекреации в целях оптимального восприятия объекта культурного наследия в его историческом и природном окружении, благоустройство площадок с которых открываются виды на объекты культурного наследия;

- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства, произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей местности, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;

- установку технических средств дорожного движения (дорожные знаки, светофоры), в габаритах и местах, обеспечивающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;

- размещение временных элементов праздничного (событийного) характера;

- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;

- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта: характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев, малых архитектурных форм;

- проведение земляных работ с сохранением общего перепада и уклона рельефа в границах земельного участка;

- устройство ограждений земельных участков с просветами не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,8 метров;

- материал ограждений – дерево, металлические решетки (возможно на металлических или каменных столбах).

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- сохранение и восстановление старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;

- сохранение древесно-кустарниковой растительности, при необходимости санитарные рубки и рубки ухода, а также ландшафтные рубки насаждений, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия;

- разбивка газонов и цветников.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении разрешается:*

- строительные и отделочные материалы для стен – кирпич, дерево, камень; для цоколя, печных труб – кирпич, штукатурка с последующим окрашиванием; для кровель – кровельное железо, черепица, допускаются гибкая черепица, дерево;

- применение для кровель металлопластиковой профилированной черепицы возможно при соблюдении разрешенного цветового решения;

- допускается применение окон из ПВХ-профиля;

- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные оттенки зеленого или сурик.

- применение в покрытии проезжей части улиц асфальта, бетона, щебня, гравия и аналогичных им материалов;

- применение в покрытии пешеходной части улиц (тротуаров) асфальта, камня, дерева или имитирующих их материалов (тротуарная плитка) с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

**В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 11 - застройка до 11 этажей (ЗРЗ-11) режимами устанавливаются следующие запреты:**

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия запрещается:*

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;

- размещение хозяйственных строений на земельных участках со стороны улицы перед линией застройки, палисадниками, перед жилыми домами;

- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа;

- прокладка наземных инженерных сетей, за исключением линий электропередач;

- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий;

- размещение застройки в пределах существующих улиц;

- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности;

- применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий сооружений или их частей, более установленных регламентом зоны, изменение характера архитектурного решения уличных фасадов, применение нетрадиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) запрещается:*

- размещение табличек, информационных и рекламных объявлений, вывесок и информационных стендов, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;

- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также перетяжек над улицами и неоновой рекламы;

- установка рекламных щитов и конструкций, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;

- размещение информационных стендов, не соответствующих настоящим требованиям;

- размещение открытых парковок и автостоянок перед объектами обслуживания и коммерческого использования вместимостью более 25 машиномест.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- изменение характера рельефа территории, в том числе изменение рабочих отметок в сторону увеличения (подсыпка) поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции;

- возведение сооружений и посадка деревьев искажающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;

- установка глухих (непрозрачных) ограждений по границам земельных участков, а также ограждений, выполненных из профнастила, кирпича (сплошной стеной), бетонных панелей или блоков.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок и рубок ухода, в том числе для обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия;

- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, размещение скотомогильников;

- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия и исторически ценными градоформирующими объектами;

- любая деятельность, оказывающая негативное воздействие на сохранность почв и их плодородие, приводящая в деградации земель, наносящая ущерб сложившимся природным комплексам и объектам животного и растительного мира;

- добыча и разработка полезных ископаемых, в том числе устройство карьеров, за исключением использования подземных источников водоснабжения.

- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении запрещается:*

- применение для фасадов пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления (за исключением веранд);

- фрагментарная отделка и покраска фасадов;

- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства, киосков, торговых павильонов и автобусных остановок, элементов уличного дизайна и прочих зданий и сооружений.

### 3.11.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-11, Тип 11 (зона застройки до 11 этажей) устанавливаются следующие Требования:

#### Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять надземных этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6	С учетом соблюдения требований режимов использования  Максимальная высота зданий – 11 этажей для всех участков зоны
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1	С учетом соблюдения требований режимов использования

Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4	3.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным	4.1	С учетом соблюдения требований режимов

	управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)		использования
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	С учетом соблюдения требований режимов использования
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	С учетом соблюдения требований режимов использования
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных стоянок	4.9.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской	9.3	С учетом соблюдения

	Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм		требований режимов использования
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков - не устанавливаются</b>			
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.5	Минимальный размер земельного участка по площади	кв. метров	800
1.6	Максимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
	<i>Примечание: 1. Существующие на дату установления зон охраны земельные участки, размеры которых отличаются от указанных, могут сохранять свои размеры. В случае проведения работ по уточнению границ данных земельных участков следует привести их к предусмотренным настоящей зоной параметрам.</i>		
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.3	Минимальный отступ от красной линии	метров	0

2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.5	Требования по отступу от линии застройки - <b>требуется соблюдение линии застройки</b>	метров	0
2.6	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка	не устанавливается	
2.7	Требования к интервалу в уличном фронте застройки	не устанавливается	
<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции.</p> <p>2. Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек запрещено, за исключением временных сооружений (в т.ч. автобусных остановок, павильонов) и сооружений на линейных объектах.</p>			
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды	штук	11
3.2	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой	штук	12
3.3	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	37,3
3.4	Предельное количество надземных этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	штук	1
3.5	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	4
3.6	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	6
3.7	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,5
<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты могут сохранять существующую этажность и высоту до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.</p> <p>2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.</p> <p>3. Высота и этажность хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований</p>			
<b>4</b>	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	%	10
4.3	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане	кв. метров	600,0
4.4	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства	не устанавливается	
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек	не устанавливается	
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, находящихся в глубине участка на расстоянии не менее 10 метров от линии застройки	не устанавливается	
4.7	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	не устанавливается	
<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую площадь (размеры) до принятия решения о сносе объекта по мере амортизации.</p>			
<b>5</b>	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды	не устанавливается	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих	не устанавливается	

	(дисгармоничных) объектов		
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, вальмовая, полувальмовая мансардная, сложная, плоская
5.3.2	<i>Запрещённый тип крыши при новом строительстве</i>	тип	односкатная
5.3.3	<i>Угол наклона кровли</i>	градусов	от 25 до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада		
5.4.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства	%	до 20
5.4.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.5	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	от 25 до 40
	<p><i>Примечание:</i>  В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</p>		

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

### **3.12. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 12 – зона застройки до 12 этажей (ЗРЗ-12)**

#### **3.12.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны**

*В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 12 – зона застройки до 12 этажей (ЗРЗ-12) режимами допускается:*

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия разрешается:*

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;
- строительство жилых зданий от одного до двенадцати этажей (до тринадцати надземных этажей в случае наличия мансарды как этажа) при соблюдении предельных параметров;
- прокладка подземных инженерных коммуникаций, прокладка воздушных (наземным способом) линий электропередач;
- сохранение исторически сложившихся линий застройки и красных линий;
- формирование новых земельных участков с учетом требований к градостроительным регламентам, установленных настоящим разделом;
- расширение проезжих частей в пределах улиц без изменения красных линий, при условии отсутствия негативного воздействия на объекты культурного наследия и исторически ценные градоформирующие объекты, в том числе их восприятие;
- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными в настоящей зоне;
- использование территорий общего пользования для организации пешеходных и транспортных потоков, озеленения улиц, прокладки инженерных коммуникаций;
- проведение археологических и научных исследований.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в существующих объемно-пространственных параметрах, в том числе ремонт фасадов здания, производимый с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в параметрах в соответствии с регламентом зоны;

- ремонт фасадов зданий, адаптированных к характеру исторической градостроительной среды и нейтральных зданий, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;

- снос объектов или их частей, не являющихся объектами культурного наследия, исторически ценными градоформирующими объектами в порядке и на основаниях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей подземным способом (за исключением линий электропередач, которые допустимо устраивать наземным способом); капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих сооружений на линейных объектах и установка, при необходимости, новых сооружений на линейных объектах в предусмотренных регламентом зоны параметрах. При устройстве дымовых труб котельных, необходимо исключать их негативное воздействие на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) разрешается:*

- размещение на фасадах зданий табличек, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,8 х 1,2 м; общая площадь информационного поля вывесок не должна занимать более 2,5 % от общей площади фасада;

- вывески и информационные объявления не должны закрывать окна, двери, декоративные элементы фасада, при размещении вывесок должно обеспечиваться сохранение художественного и стилистического единства оформления фасада;

- размещение информационных стендов размерами не более 0,8 х 1,2 м и высотой от уровня земли не более 2,5 м;

- размещение рекламных конструкций размерами не более 1,2 х 2,0 м и высотой от уровня земли не более 3,0 м;

- устройство гостевых парковок перед жилыми домами и объектами обслуживания и коммерческого использования согласно СП 42.13330.2016;

- размещение временных зданий и сооружений, торговых киосков и павильонов размерами в плане не более 3,5 х 4,5 м и высотой не более 3,5 м,

- размещение павильонов автобусных остановок размерами в плане не более 2,0 х 4,0 м и высотой не более 2,5 м.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- благоустройство территорий общего пользования в границах красных линий, в том числе для организации зон рекреации в целях оптимального восприятия объекта культурного наследия в его историческом и природном окружении;

- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства, произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей местности, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;

- установку технических средств дорожного движения (дорожные знаки, светофоры);

- размещение временных элементов праздничного (событийного) характера;

- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;

- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта: характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев, малых архитектурных форм;

- проведение земляных работ с сохранением общего перепада и уклона рельефа в границах земельного участка;

- устройство ограждений земельных участков с просветами не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,8 метров;

- материал ограждений – дерево, металлические решетки (возможно на металлических или каменных столбах).

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- сохранение и восстановление старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;

- сохранение древесно-кустарниковой растительности, при необходимости санитарные рубки и рубки ухода, а также ландшафтные рубки насаждений, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия;

- разбивка газонов и цветников.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении разрешается:*

- строительные и отделочные материалы для стен – кирпич, дерево, камень; для цоколя, печных труб – кирпич, штукатурка с последующим окрашиванием;

для кровель - кровельное железо, черепица, допускаются гибкая черепица, дерево;

- применение для кровель металлопластиковой профилированной черепицы возможно при соблюдении разрешенного цветового решения;

- допускается применение окон из ПВХ-профиля;

- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные оттенки зеленого или сурик.

- применение в покрытии проезжей части улиц асфальта, бетона, щебня, гравия и аналогичных им материалов;

- применение в покрытии пешеходной части улиц (тротуаров) асфальта, камня, дерева или имитирующих их материалов (тротуарная плитка) с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

**В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 11 - застройка до 11 этажей (ЗРЗ-11) режимами устанавливаются следующие запреты:**

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия запрещается:*

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;

- размещение хозяйственных строений на земельных участках со стороны улицы перед линией застройки, палисадниками, перед жилыми домами;

- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа;

- прокладка наземных инженерных сетей, за исключением линий электропередач;

- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий;

- размещение застройки в пределах существующих улиц;

- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности;

- применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий сооружений или их частей, более установленных регламентом зоны, изменение характера архитектурного решения уличных фасадов, применение нетрадиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) запрещается:*

- размещение табличек, информационных и рекламных объявлений, вывесок и информационных стендов, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;

- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также перетяжек над улицами и неоновой рекламы;

- установка рекламных щитов и конструкций, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;

- размещение информационных стендов, не соответствующих настоящим требованиям;

- размещение открытых парковок и автостоянок перед объектами обслуживания и коммерческого использования вместимостью более 25 машиномест.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- изменение характера рельефа территории, в том числе изменение рабочих отметок в сторону увеличения (подсыпка) поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции;

- возведение сооружений и посадка деревьев искажающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;

- установка глухих (непрозрачных) ограждений по границам земельных участков, а также ограждений, выполненных из профнастила, кирпича (сплошной стеной), бетонных панелей или блоков.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок и рубок ухода, в том числе для обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия;

- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, размещение скотомогильников;

- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия и исторически ценными градоформирующими объектами;

- добыча и разработка полезных ископаемых, в том числе устройство карьеров, за исключением использования подземных источников водоснабжения;

- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении запрещается:*

- применение для фасадов пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления (за исключением веранд);

- фрагментарная отделка и покраска фасадов;

- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства, киосков, торговых павильонов и автобусных остановок, элементов уличного дизайна и прочих зданий и сооружений.

### 3.12.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-12, Тип 12 (зона застройки до 12 этажей) устанавливаются следующие Требования:

#### Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми надземных этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	С учетом соблюдения требований режимов использования
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять надземных этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6	С учетом соблюдения требований режимов использования  Максимальная высота зданий – 12 этажей для всех участков зоны
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо	2.7	С учетом соблюдения требований режимов использования

	для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны		
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4	3.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	С учетом соблюдения требований режимов

			использования
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2	3.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	С учетом соблюдения требований режимов использования
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	С учетом соблюдения требований режимов использования
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных,	4.9.2	С учетом соблюдения требований режимов

	пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок		использования
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков</b>			
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.5	Минимальный размер земельного участка по площади	кв. метров	430
1.6	Максимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
	<i>Примечание: 1. Существующие на дату установления зон охраны земельные участки, размеры которых отличаются от указанных, могут сохранять свои размеры. В случае проведения работ по уточнению границ данных земельных участков следует привести их к предусмотренным настоящей зоной параметрам.</i>		
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.3	Минимальный отступ от красной линии	метров	0
2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.5	Требования по отступу от линии застройки - <b>требуется соблюдение линии застройки</b>	метров	0
2.6	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка	не устанавливается	
2.7	Требования к интервалу в уличном фронте застройки	не устанавливается	
	<i>Примечание: 1. Существующие объекты могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции. 2. Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек запрещено, за исключением временных сооружений (в т.ч. автобусных остановок, павильонов) и сооружений на линейных объектах.</i>		
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды	штук	12
3.2	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой	штук	13
3.3	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	40,3
3.4	Предельное количество надземных этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	штук	1
3.5	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	4
3.6	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при	метров	6

	строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)		
3.7	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,5
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты могут сохранять существующую этажность и высоту до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации. 2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли. 3. Высота и этажность хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований		
4	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	%	10
4.3	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане	кв. метров	1150
4.4	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства	не устанавливается	
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек	не устанавливается	
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, находящихся в глубине участка на расстоянии не менее 10 метров от линии застройки	не устанавливается	
4.7	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	не устанавливается	
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую площадь(размеры) до принятия решения о сносе объекта по мере амортизации.		
<b>5</b>	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды	не устанавливается	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих (дисгармоничных) объектов	не устанавливается	
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, вальмовая, полувальмовая мансардная, сложная, плоская
5.3.2	<i>Запрещенный тип крыши при новом строительстве</i>	тип	односкатная
5.3.3	<i>Угол наклона кровли</i>	градусов	от 25 до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада		
5.4.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства	%	до 20
5.4.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.5	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	от 25 до 40
	<i>Примечание:</i> В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)		

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

### **3.13. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 13 – зона застройки до 14 этажей (ЗРЗ-13)**

#### **3.13.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны**

*В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 13 – зона застройки до 14 этажей (ЗРЗ-13) режимами допускается:*

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия разрешается:*

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;
- строительство жилых зданий от одного до четырнадцати надземных этажей (до пятнадцати надземных этажей в случае наличия мансарды как этажа) при соблюдении предельных параметров;
- прокладка подземных инженерных коммуникаций, прокладка воздушных (наземным способом) линий электропередач;
- сохранение исторически сложившихся линий застройки и красных линий;
- формирование новых земельных участков с учетом требований к градостроительным регламентам, установленных настоящим разделом;
- расширение проезжих частей в пределах улиц без изменения красных линий, при условии отсутствия негативного воздействия на объекты культурного наследия и исторически ценные градоформирующие объекты, в том числе их восприятие;
- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными в настоящей зоне;
- использование территорий общего пользования для организации пешеходных и транспортных потоков, озеленения улиц, прокладки инженерных коммуникаций;
- проведение археологических и научных исследований.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в существующих объемно-пространственных параметрах, в том числе ремонт фасадов здания, производимый с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в параметрах в соответствии с регламентом зоны;
- ремонт фасадов зданий, адаптированных к характеру исторической градостроительной среды и нейтральных зданий, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;
- снос объектов или их частей, не являющихся объектами культурного наследия, исторически ценными градоформирующими объектами в порядке и на основаниях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей подземным способом (за исключением линий электропередач, которые допустимо устраивать наземным способом); капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих сооружений на линейных объектах и установка, при необходимости, новых сооружений на линейных объектах в предусмотренных регламентом зоны параметрах. При устройстве дымовых труб котельных, необходимо исключать их негативное воздействие на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) разрешается:*

- размещение на фасадах зданий табличек, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,8 х 1,2 м; общая площадь информационного поля вывесок не должна занимать более 2,5 % от общей площади фасада;
- вывески и информационные объявления не должны закрывать окна, двери, декоративные элементы фасада, при размещении вывесок должно обеспечиваться сохранение художественного и стилистического единства оформления фасада;
- размещение информационных стендов размерами не более 0,8 х 1,2 м и высотой от уровня земли не более 2,5 м;
- размещение рекламных конструкций размерами не более 1,2 х 2,0 м и высотой от уровня земли не более 3,0 м;
- устройство гостевых парковок перед жилыми домами и объектами обслуживания и коммерческого использования согласно СП 42.13330.2016;
- размещение временных зданий и сооружений, торговых киосков и павильонов размерами в плане не более 3,5 х 4,5 м и высотой не более 3,5 м,
- размещение павильонов автобусных остановок длиной не более 2,0 х 4,0 м и высотой не более 2,5 м.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- благоустройство территорий общего пользования в границах красных линий, в том числе для организации зон рекреации в целях оптимального восприятия объекта культурного наследия в его историческом и природном окружении;

- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства, произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей местности, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;

- установку технических средств дорожного движения (дорожные знаки, светофоры);

- размещение временных элементов праздничного (событийного) характера;

- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;

- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта: характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев, малых архитектурных форм;

- проведение земляных работ с сохранением общего перепада и уклона рельефа в границах земельного участка;

- устройство ограждений земельных участков с просветами не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,6 метров;

- материал ограждений – дерево, металлические решетки (возможно на металлических или каменных столбах).

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- сохранение и восстановление старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;

- сохранение древесно-кустарниковой растительности, при необходимости санитарные рубки и рубки ухода, а также ландшафтные рубки насаждений, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия;

- разбивка газонов и цветников.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении разрешается:*

- строительные и отделочные материалы для стен – кирпич, дерево, камень; для цоколя, печных труб – кирпич, штукатурка с последующим окрашиванием;

для кровель - кровельное железо, черепица, допускаются гибкая черепица, дерево;

- применение для кровель металлопластиковой профилированной черепицы возможно при соблюдении разрешенного цветового решения;

- допускается применение окон из ПВХ-профиля;

- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные оттенки зеленого или сурик.

- применение в покрытии проезжей части улиц асфальта, бетона, щебня, гравия и аналогичных им материалов;

- применение в покрытии пешеходной части улиц (тротуаров) асфальта, камня, дерева или имитирующих их материалов (тротуарная плитка) с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

**В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 13 - застройка до 14 этажей (ЗРЗ-13) режимами устанавливаются следующие запреты:**

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия запрещается:*

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;

- снос объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в течение установленного действующим законодательством срока, необходимого для принятия решения о включении таких объектов в перечень выявленных объектов культурного наследия либо об отказе об их включении);

- размещение хозяйственных строений на земельных участках со стороны улицы перед линией застройки, палисадниками, перед жилыми домами;

- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа;

- прокладка наземных инженерных сетей, за исключением линий электропередач;

- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий;

- размещение застройки в пределах существующих улиц;

- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности;

- применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий сооружений или их частей, более установленных регламентом зоны, изменение характера архитектурного решения уличных фасадов, применение нетрадиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) запрещается:*

- размещение табличек, информационных и рекламных объявлений, вывесок и информационных стендов, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;

- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также перетяжек над улицами и неоновой рекламы;

- установка рекламных щитов и конструкций, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;

- размещение информационных стендов, не соответствующих настоящим требованиям;

- размещение открытых парковок и автостоянок перед объектами обслуживания и коммерческого использования вместимостью более 25 машино-мест.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- изменение характера рельефа территории, в том числе изменение рабочих отметок в сторону увеличения (подсыпка) поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции;

- возведение сооружений и посадка деревьев искажающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;

- установка глухих (непрозрачных) ограждений по границам земельных участков, а также ограждений, выполненных из профнастила, кирпича (сплошной стеной), бетонных панелей или блоков.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок и рубок ухода, в том числе для обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия;

- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, размещение скотомогильников;

- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия и исторически ценными градоформирующими объектами;

- добыча и разработка полезных ископаемых, в том числе устройство карьеров, за исключением использования подземных источников водоснабжения;

- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении запрещается:*

- применение для фасадов пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления (за исключением веранд);

- фрагментарная отделка и покраска фасадов;

- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства, киосков, торговых павильонов и автобусных остановок, элементов уличного дизайна и прочих зданий и сооружений.

### 3.13.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-13, Тип 13 (зона застройки до 14 этажей) устанавливаются следующие Требования:

#### Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми надземных этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	С учетом соблюдения требований режимов использования
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять надземных этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6	С учетом соблюдения требований режимов использования  Максимальная высота зданий – 14 этажей для всех участков зоны
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо	2.7	С учетом соблюдения требований режимов использования

	для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны		
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Оказание УСЛУГ СВЯЗИ	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий,	3.5.1	С учетом соблюдения требований режимов использования

	спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом		
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	С учетом соблюдения требований режимов использования
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	С учетом соблюдения требований режимов использования
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных,	4.9.2	С учетом соблюдения требований режимов

	пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок		использования
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков</b>			
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>Требования к размерам земельных участков</b>			
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.2	Максимальный размер земельного участка в ширину –	не устанавливается	

	протяженность вдоль улицы		
1.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.5	Минимальный размер земельного участка по площади	кв. метров	2500
1.6	Максимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
<p><i>Примечание:</i>  1. Существующие на дату установления зон охраны земельные участки, размеры которых отличаются от указанных, могут сохранять свои размеры. В случае проведения работ по уточнению границ данных земельных участков следует привести их к предусмотренным настоящей зоной параметрам.</p>			
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.3	Минимальный отступ от красной линии	метров	0
2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.5	Требования по отступу от линии застройки - <b>требуется соблюдение линии застройки</b>	метров	0
2.6	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка	не устанавливается	
2.7	Требования к интервалу в уличном фронте застройки	не устанавливается	
<p><i>Примечание:</i>  1. Существующие объекты могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции.  2. Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек запрещено, за исключением временных сооружений (в т.ч. автобусных остановок, павильонов) и сооружений на линейных объектах.</p>			
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды	штук	14
3.2	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой	штук	15
3.3	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	46,3
3.4	Предельное количество надземных этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	штук	1
3.5	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	4
3.6	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	6
3.7	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,5
<p><i>Примечание:</i>  1. Существующие объекты могут сохранять существующую этажность и высоту до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.  2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.  3. Высота и этажность хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований</p>			
<b>4</b>	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими	%	10

	зданиями и сооружениями (хозяйственными)		
4.3	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане	кв. метров	1100
4.4	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства	не устанавливается	
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек	не устанавливается	
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, находящихся в глубине участка на расстоянии не менее 10 метров от линии застройки	не устанавливается	
4.7	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	не устанавливается	
	<i>Примечание: 1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую площадь(размеры) до принятия решения о сносе объекта по мере амортизации.</i>		
<b>5</b>	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды	не устанавливается	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих (дисгармоничных) объектов	не устанавливается	
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, вальмовая, полувальмовая мансардная, сложная, плоская
5.3.2	<i>Запрещенный тип крыши при новом строительстве</i>	тип	односкатная
5.3.3	<i>Угол наклона кровли</i>	градусов	от 25 до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада		
5.4.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства	%	до 20
5.4.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.5	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	от 25 до 40
	<i>Примечание: В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</i>		

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

### **3.14. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 14 – зона застройки до 18 метров (ЗРЗ-14)**

#### **3.14.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны**

*В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 14 – зона застройки до 18 метров (ЗРЗ-14) режимами допускается:*

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия разрешается:*

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;

- строительство жилых зданий от одного до четырех надземных этажей (до пяти надземных этажей в случае наличия мансарды как этажа) при соблюдении предельных параметров;

- компенсационное и (или) адаптивное строительство в целях восстановления исторической градостроительной среды, осуществляемое в соответствии с традиционными принципами и приемами формирования историко-градостроительной среды на местах утраченных объектов в их исторических параметрах и строительных материалах на основании материалов историко-культурных исследований;

- размещение и оборудование элементов инфраструктуры обслуживания туристов, посетителей музейных объектов, в том числе санитарно-гигиенических сооружений и автостоянок;

- прокладка подземных инженерных коммуникаций, прокладка воздушных (наземным способом) линий электропередач;

- сохранение исторически сложившихся линий застройки и красных линий;

- формирование новых земельных участков с учетом требований к градостроительным регламентам, установленных настоящим разделом;

- расширение проезжих частей в пределах улиц без изменения красных линий, при условии отсутствия негативного воздействия на объекты культурного наследия и исторически ценные градоформирующие объекты, в том числе их восприятие;

- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными в настоящей зоне;

- использование территорий общего пользования для организации пешеходных и транспортных потоков, озеленения улиц, прокладки инженерных коммуникаций;
- проведение археологических и научных исследований.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в существующих объемно-пространственных параметрах, в том числе ремонт фасадов здания, производимый с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;
- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в параметрах в соответствии с регламентом зоны;
- капитальный ремонт, производимый с увеличением объемно-пространственных параметров зданий и сооружений до их исторически существовавших параметров, подтвержденных историко-архивными материалами с сохранением вида строительных материалов, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;
- ремонт фасадов зданий, адаптированных к характеру исторической градостроительной среды и нейтральных зданий, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;
- снос объектов или их частей, не являющихся объектами культурного наследия, исторически ценными градоформирующими объектами в порядке и на основаниях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей подземным способом (за исключением линий электропередач, которые допустимо устраивать наземным способом); капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих сооружений на линейных объектах и установка, при необходимости, новых сооружений на линейных объектах в предусмотренных регламентом зоны параметрах. При устройстве дымовых труб котельных, необходимо исключать их негативное воздействие на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) разрешается:*

- размещение на фасадах зданий табличек, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,8 х 1,2 м; общая площадь информационного поля вывесок не должна занимать более 2,5 % от общей площади фасада;
- вывески и информационные объявления не должны закрывать окна, двери, декоративные элементы фасада, при размещении вывесок должно обеспечиваться сохранение художественного и стилистического единства оформления фасада;
- размещение информационных стендов размерами не более 0,8 х 1,2 м и высотой от уровня земли не более 2,5 м;
- размещение рекламных конструкций размерами не более 1,2 х 2,0 м и высотой от уровня земли не более 3,0 м;
- устройство гостевых парковок перед жилыми домами и объектами обслуживания и коммерческого использования согласно СП 42.13330.2016;
- размещение временных зданий и сооружений, торговых киосков и павильонов размерами в плане не более 3,5 х 4,5 м и высотой не более 3,5 м,
- размещение павильонов автобусных остановок размерами в плане не более 2,0 х 4,0 м и высотой не более 2,5 м.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- благоустройство территорий общего пользования в границах красных линий, в том числе для организации зон рекреации в целях оптимального восприятия объекта культурного наследия в его историческом и природном окружении, благоустройство площадок с которых открываются виды на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду;
- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства, произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей местности, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;
- установку технических средств дорожного движения (дорожные знаки, светофоры), в габаритах и местах, обеспечивающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- размещение временных элементов праздничного (событийного) характера;
- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;
- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта: характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев, очертаний береговой линии озер, рек, ручьев, малых архитектурных форм;
- проведение земляных работ с сохранением общего перепада и уклона рельефа в границах земельного участка;

- устройство ограждений земельных участков с просветами не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,6 метров (для жилых и общественных зданий);

- устройство ограждений земельных участков высотой не более 1,8 метров (для промышленных и коммунально-складских объектов);

- материал ограждений для жилых зданий и общественных объектов – дерево, металлические решетки (возможно на металлических или каменных столбах);

- материал ограждений для промышленных и коммунально-складских объектов – дерево, металл, железобетон.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- сохранение и восстановление старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;

- сохранение древесно-кустарниковой растительности, лесоустроительная и лесовосстановительная деятельность, при необходимости санитарные рубки и рубки ухода, а также ландшафтные рубки насаждений, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия;

- разбивка газонов и цветников.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении разрешается:*

- строительные и отделочные материалы для стен – кирпич, дерево, камень; для цоколя, печных труб – кирпич, штукатурка с последующим окрашиванием; для кровель – кровельное железо, черепица, допускаются гибкая черепица, дерево (для жилых зданий и общественных объектов);

- строительные и отделочные материалы для стен – кирпич, дерево, камень; металл, для цоколя; для кровель – кровельное железо, черепица, допускаются гибкая черепица, дерево (для промышленных и коммунально-складских объектов);

- применение для кровель металлопластиковой профилированной черепицы возможно при соблюдении разрешенного цветового решения;

- допускается применение окон из ПВХ-профиля;

- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные оттенки зеленого или сурик.

- применение в покрытии проезжей части улиц асфальта, бетона, щебня, гравия и аналогичных им материалов;

- применение в покрытии пешеходной части улиц (тротуаров) асфальта, камня, дерева или имитирующих их материалов (тротуарная плитка) с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

*В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 14 - застройка до 18 метров (ЗРЗ-14) режимами устанавливаются следующие запреты:*

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия запрещается:*

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;

- снос объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в течение установленного действующим законодательством срока, необходимого для принятия решения о включении таких объектов в перечень выявленных объектов культурного наследия либо об отказе об их включении);

- размещение хозяйственных строений на земельных участках со стороны улицы перед линией застройки, палисадниками, перед жилыми домами;

- прокладка наземных инженерных сетей, за исключением линий электропередач;

- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий;

- размещение застройки в пределах существующих улиц;

- размещение производственных объектов II, I класса опасности;

- применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий сооружений или их частей, более установленных регламентом зоны, изменение характера архитектурного решения уличных фасадов, применение нетрадиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) запрещается:*

- размещение табличек, информационных и рекламных объявлений, вывесок и информационных стендов, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;
- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также перетяжек над улицами и неоновой рекламы;
- установка рекламных щитов и конструкций, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;
- размещение информационных стендов, не соответствующих настоящим требованиям.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- изменение характера рельефа территории, в том числе изменение рабочих отметок в сторону увеличения (подсыпка) поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции;
- возведение сооружений и посадка деревьев искажающих визуальное восприятие объектов культурного наследия.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, размещение скотомогильников;
- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия и исторически ценными градоформирующими объектами;
- любая деятельность, оказывающая негативное воздействие на сохранность почв и их плодородие, приводящая в деградации земель, наносящая ущерб сложившимся природным комплексам и объектам животного и растительного мира;
- добыча и разработка полезных ископаемых, в том числе устройство карьеров, за исключением использования подземных источников водоснабжения;
- размещение производственных объектов II, I класса опасности.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении запрещается:*

- применение для фасадов пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления (за исключением веранд);
- фрагментарная отделка и покраска фасадов;
- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства, киосков, торговых павильонов и автобусных остановок, элементов уличного дизайна и прочих зданий и сооружений.

### 3.14.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-14, Тип 14 (зона застройки до 18 метров) устанавливаются следующие Требования:

#### Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три (включая мансардный), которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	С учетом соблюдения требований режимов использования  Максимальная высота зданий – 18 метров до конька крыши.  Размещение возможно при соблюдении санитарных разрывов от промышленных объектов
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 надземных этажей, включая мансардный) обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	С учетом соблюдения требований режимов использования  Максимальная высота зданий – 18 метров до конька крыши.  Размещение возможно при соблюдении санитарных разрывов от промышленных объектов
Среднеэтажная жилая	Размещение многоквартирных домов	2.5	С учетом

застройка	этажностью не выше восьми надземных этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома		соблюдения требований режимов использования  Максимальная высота зданий 18 метров до конька крыши.  Размещение возможно при соблюдении санитарных разрывов от промышленных объектов
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	С учетом соблюдения требований режимов использования  Максимальная высота зданий – 18 метров до конька крыши.  Размещение возможно при соблюдении санитарных разрывов от промышленных объектов
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3	С учетом соблюдения требований режимов использования  Максимальная высота зданий – 2 этажа  Размещение возможно при соблюдении санитарных разрывов от промышленных объектов
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6,	2.7	С учетом соблюдения требований режимов использования

	5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны		
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования  Размещение возможно при соблюдении санитарных разрывов от промышленных объектов
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2	3.7	С учетом соблюдения требований режимов использования

Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Обеспечение научной деятельности	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1-3.9.3	3.9	С учетом соблюдения требований режимов использования
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2	3.10	С учетом соблюдения требований режимов использования
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных	6.3	С учетом соблюдения требований режимов использования

	изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)		
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Фармацевтическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	6.3.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Электронная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности	6.3.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8	С учетом соблюдения требований режимов использования
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Научно-производственная деятельность	Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	6.12	С учетом соблюдения требований режимов использования
Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1-7.2.3	7.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за	8.3	С учетом соблюдения требований режимов использования

	исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий		
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков</b>			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три (включая мансардный), которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4	3.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	14.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
Обеспечение обороны	Размещение объектов капитального	8.0	С учетом

и безопасности	строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности		соблюдения требований режимов использования
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

*Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\**

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.5	Минимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.6	Максимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
	<i>Примечание: 1. Существующие на дату установления зон охраны земельные участки, размеры которых отличаются от указанных, могут сохранять свои размеры. В случае проведения работ по уточнению границ данных земельных участков следует привести их к предусмотренным настоящей зоной параметрам.</i>		
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.3	Минимальный отступ от красной линии	метров	0
2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.5	Требования по отступу от линии застройки - <b>требуется соблюдение линии застройки</b>	метров	0
2.6	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка	не устанавливается	

2.7	Требования к интервалу в уличном фронте застройки	не устанавливается	
	<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции.</p> <p>2. Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек запрещено, за исключением временных сооружений (в т.ч. автобусных остановок, павильонов) и сооружений на линейных объектах.</p>		
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды	штук	4
3.2	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой	штук	5
3.3	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	18,0
3.4	Предельное количество надземных этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	штук	1
3.5	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	4
3.6	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	6
3.7	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,5
	<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты могут сохранять существующую этажность и высоту до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.</p> <p>2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.</p> <p>3. Высота и этажность хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований</p>		
<b>4</b>	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	%	10
4.3	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане	кв. метров	2070
4.4	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства	не устанавливается	
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек	не устанавливается	
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, находящихся в глубине участка на расстоянии не менее 10 метров от линии застройки	не устанавливается	
4.7	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	не устанавливается	
	<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую площадь (размеры) до принятия решения о сносе объекта по мере амортизации.</p>		
<b>5</b>	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды	не устанавливается	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих (дисгармоничных) объектов	не устанавливается	
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	Разрешенный тип крыши	тип	двускатная, вальмовая, полувальмовая

			мансардная, сложная, плоская
5.3.2	<i>Запрещённый тип крыши при новом строительстве</i>	тип	односкатная
5.3.3	<i>Угол наклона кровли</i>	градусов	от 25 до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада		
5.4.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства	%	до 20
5.4.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.5	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	от 25 до 40
<p><i>Примечание:</i>  В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</p>			

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

### **3.15. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 15 – зона застройки до 20 метров (ЗРЗ-15)**

#### **3.15.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны**

*В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 15 – зона застройки до 20 метров (ЗРЗ-15) режимами допускается:*

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия разрешается:*

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;
- строительство жилых зданий от одного до пяти этажей при соблюдении предельных параметров;
- компенсационное и (или) адаптивное строительство в целях восстановления исторической градостроительной среды, осуществляемое в соответствии с традиционными принципами и приемами формирования историко-градостроительной среды на местах утраченных объектов в их исторических параметрах и строительных материалах на основании материалов историко-культурных исследований;
- прокладка подземных инженерных коммуникаций, прокладка воздушных (наземным способом) линий электропередач;
- сохранение исторически сложившихся линий застройки и красных линий;
- формирование новых земельных участков с учетом требований к градостроительным регламентам, установленных настоящим разделом;
- расширение проезжих частей в пределах улиц без изменения красных линий, при условии отсутствия негативного воздействия на объекты культурного наследия и исторически ценные градоформирующие объекты, в том числе их восприятие;
- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными в настоящей зоне;
- использование территорий общего пользования для организации пешеходных и транспортных потоков, озеленения улиц, прокладки инженерных коммуникаций;
- проведение археологических и научных исследований.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в существующих объемно-пространственных параметрах, в том числе ремонт фасадов здания, производимый с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в параметрах в соответствии с регламентом зоны;

- капитальный ремонт, производимый с увеличением объемно-пространственных параметров зданий и сооружений до их исторически существовавших параметров, подтвержденных историко-архивными материалами с сохранением вида строительных материалов, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;

- ремонт фасадов зданий, адаптированных к характеру исторической градостроительной среды и нейтральных зданий, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;

- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей подземным способом (за исключением линий электропередач, которые допустимо устраивать наземным способом); капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих сооружений на линейных объектах и установка, при необходимости, новых сооружений на линейных объектах в предусмотренных регламентом зоны параметрах. При устройстве дымовых труб котельных, необходимо исключать их негативное воздействие на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) разрешается:*

- размещение на фасадах зданий табличек, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,8 x 1,2 м; общая площадь информационного поля вывесок не должна занимать более 2,5 % от общей площади фасада;

- вывески и информационные объявления не должны закрывать окна, двери, декоративные элементы фасада, при размещении вывесок должно обеспечиваться сохранение художественного и стилистического единства оформления фасада;

- размещение информационных стендов размерами не более 0,8 x 1,2 м и высотой от уровня земли не более 2,5 м;

- размещение рекламных конструкций размерами не более 1,2 x 2,0 м и высотой от уровня земли не более 3,0 м;

- устройство парковок согласно СП 42.13330.2016;

- размещение временных зданий и сооружений, торговых киосков и павильонов размерами в плане не более 3,5 х 4,5 м и высотой не более 3,5 м,
- размещение павильонов автобусных остановок размерами в плане не более 2,0 х 4,0 м и высотой не более 2,5 м.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- благоустройство территорий общего пользования в границах красных линий, в том числе для организации зон рекреации в целях оптимального восприятия объекта культурного наследия в его историческом и природном окружении, благоустройство площадок с которых открываются виды на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду;

- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства, произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей местности, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;

- установку технических средств дорожного движения (дорожные знаки, светофоры), в габаритах и местах, обеспечивающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;

- размещение временных элементов праздничного (событийного) характера;

- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;

- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта: характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев, очертаний береговой линии озер, рек, ручьев, малых архитектурных форм;

- проведение земляных работ с сохранением общего перепада и уклона рельефа в границах земельного участка;

- проведение работ по берегоукреплению:

- а) с применением традиционных берегоукрепительных конструкций;

- б) с использованием современных конструкций в подземной (подводной) части с видимой частью в виде имитации традиционных конструкций берегоукрепления;

- в) с применением иных природных материалов;

- г) с сохранением на поверхности берегоукрепительных конструкций задержанного слоя (для участка ЗРЗ-1.6);

- устройство ограждений земельных участков с просветами не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,6 метров;

- материал ограждений – дерево, металлические решетки (возможно на металлических и каменных столбах).

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- сохранение и восстановление старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;
- сохранение древесно-кустарниковой растительности, при необходимости санитарные рубки и рубки ухода, а также ландшафтные рубки насаждений, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия;
- разбивка газонов и цветников.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении разрешается:*

- строительные и отделочные материалы для стен – кирпич, дерево, камень, металл; для цоколя, печных труб – кирпич, штукатурка с последующим окрашиванием; для кровель – кровельное железо, черепица, допускаются гибкая черепица, дерево;
- применение для кровель металлопластиковой профилированной черепицы возможно при соблюдении разрешенного цветового решения;
- допускается применение окон из ПВХ-профиля;
- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные оттенки зеленого или сурик.
- применение в покрытии проезжей части улиц асфальта, бетона, щебня, гравия и аналогичных им материалов;
- применение в покрытии пешеходной части улиц (тротуаров) асфальта, камня, дерева или имитирующих их материалов (тротуарная плитка) с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

**В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 15 - застройка до 20 метров (ЗРЗ-15) режимами устанавливаются следующие запреты:**

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия запрещается:*

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;
- снос объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в течение установленного действующим законодательством срока, необходимого

для принятия решения о включении таких объектов в перечень выявленных объектов культурного наследия либо об отказе об их включении);

- размещение застройки в пределах существующих улиц;
- применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий сооружений или их частей, более установленных регламентом зоны, изменение характера архитектурного решения уличных фасадов, применение нетрадиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) запрещается:*

- размещение табличек, информационных и рекламных объявлений, вывесок и информационных стендов, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;
- установка рекламных щитов и конструкций, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;
- размещение информационных стендов, не соответствующих настоящим требованиям.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- изменение гидрологического режима озер, рек, ручьев, каналов, создающее потенциальную угрозу физической сохранности объектов культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектов;
- изменение характера рельефа территории, в том числе изменение рабочих отметок в сторону увеличения (подсыпка) поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции;
- возведение сооружений и посадка деревьев искажающих визуальное восприятие объектов культурного наследия.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, размещение скотомогильников;

- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия и исторически ценными градоформирующими объектами.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении запрещается:*

- фрагментарная отделка и покраска фасадов;
- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства, киосков, торговых павильонов и автобусных остановок, элементов уличного дизайна и прочих зданий и сооружений.

### 3.15.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-15, Тип 15 (зона застройки до 20 метров) устанавливаются следующие Требования:

Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Обеспечение научной деятельности	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного	3.9	С учетом соблюдения требований

	использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1-3.9.3		режимов использования
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	С учетом соблюдения требований режимов использования
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0,	4.9	С учетом соблюдения требований режимов использования
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Атомная энергетика	Размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных	6.7.1	

	станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений; размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции		
Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей	7.1.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков - не устанавливаются</b>			
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

*Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\**

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.5	Минимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.6	Максимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
	<i>Примечание: 1. Существующие на дату установления зон охраны земельные участки, размеры которых отличаются от указанных, могут сохранять свои размеры. В случае проведения работ по уточнению границ данных земельных участков следует привести их к предусмотренным настоящей зоной параметрам.</i>		
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.3	Минимальный отступ от красной линии	метров	0

2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.5	Требования по отступу от линии застройки - <b>требуется соблюдение линии застройки</b>	метров	0
2.6	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка	не устанавливается	
2.7	Требования к интервалу в уличном фронте застройки	не устанавливается	
<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции.</p> <p>2. Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек запрещено, за исключением временных сооружений (в т.ч. автобусных остановок, навильонов) и сооружений на линейных объектах.</p>			
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1	Предельное количество надземных этажей в зданиях	штук	5
3.2	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	20,0
3.3	Предельное количество надземных этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	штук	1
3.4	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	4,0
3.5	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	6,0
3.6	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,5
<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты могут сохранять существующую этажность и высоту до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.</p> <p>2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.</p> <p>3. Высота и этажность хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований</p>			
<b>4</b>	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	%	10
4.3	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане	кв. метров	1800
4.4	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства	не устанавливается	
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек	не устанавливается	
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, находящихся в глубине участка на расстоянии не менее 10 метров от линии застройки	не устанавливается	
4.7	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	не устанавливается	
<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую площадь (размеры) до принятия решения о сносе объекта по мере амортизации.</p>			
<b>5</b>	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды	не устанавливается	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих (дисгармоничных) объектов	не устанавливается	

5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, вальмовая, полувальмовая мансардная, сложная, плоская
5.3.2	<i>Запрещенный тип крыши при новом строительстве</i>	тип	односкатная
5.3.3	<i>Угол наклона кровли</i>	градусов	от 25 до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада		
5.4.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства	%	до 20
5.4.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.5	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	от 25 до 40
<p><i>Примечание:</i>  В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</p>			

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

### **3.16. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 16 – зона диссонирующей застройки (ЗРЗ-16)**

#### **3.16.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны**

*В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 16 – диссонирующие территории (ЗРЗ-16) режимами допускается:*

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия разрешается:*

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;

- строительство жилых зданий от одного до одиннадцати надземных этажей (до двенадцати надземных этажей в случае наличия мансарды как этажа) при соблюдении предельных параметров (для участка ЗРЗ-16.1);

- строительство жилых зданий от одного до девяти надземных этажей (до десяти надземных этажей в случае наличия мансарды как этажа) при соблюдении предельных параметров (для участка ЗРЗ-16.2 и ЗРЗ-16.5);

- строительство общественно-деловых зданий от одного до трех надземных этажей (до четырех надземных этажей в случае наличия мансарды как этажа) и складских зданий до двух этажей при соблюдении предельных параметров (для участка ЗРЗ-16.3);

- строительство жилых зданий от одного до двенадцати надземных этажей (до тринадцати надземных этажей в случае наличия мансарды как этажа) при соблюдении предельных параметров (для участка ЗРЗ-16.4);

- строительство общественно-деловых зданий и производственных зданий от одного до трех надземных этажей при соблюдении предельных параметров (для участка ЗРЗ-16.6);

- компенсационное и (или) адаптивное строительство в целях восстановления исторической градостроительной среды, осуществляемое в соответствии с традиционными принципами и приемами формирования историко-градостроительной среды на местах утраченных объектов в их исторических параметрах и строительных материалах на основании материалов историко-культурных исследований;

- размещение и оборудование элементов инфраструктуры обслуживания туристов, посетителей музейных объектов, в том числе санитарно-гигиенических сооружений и автостоянок (для участка ЗРЗ-16.3);

- прокладка подземных инженерных коммуникаций, прокладка воздушных (наземным способом) линий электропередач (кроме участка ЗРЗ-16.6);
- сохранение исторически сложившихся линий застройки и красных линий;
- формирование новых земельных участков с учетом требований к градостроительным регламентам, установленных настоящим разделом;
- расширение проезжих частей в пределах улиц без изменения красных линий, при условии отсутствия негативного воздействия на объекты культурного наследия и исторически ценные градоформирующие объекты, в том числе их восприятие;
- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными в настоящей зоне;
- использование территорий общего пользования для организации пешеходных и транспортных потоков, озеленения улиц, прокладки инженерных коммуникаций;
- проведение археологических и научных исследований.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в существующих объемно-пространственных параметрах, в том числе ремонт фасадов здания, производимый с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;
- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в параметрах в соответствии с регламентом зоны;
- капитальный ремонт, производимый с увеличением объемно-пространственных параметров зданий и сооружений до их исторически существовавших параметров, подтвержденных историко-архивными материалами с сохранением вида строительных материалов, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;
- ремонт фасадов зданий, адаптированных к характеру исторической градостроительной среды и нейтральных зданий, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;
- снос объектов или их частей, не являющихся объектами культурного наследия, исторически ценными градоформирующими объектами в порядке и на основаниях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Для участка ЗРЗ-16.1 в случае принятия решения о сносе существующих объектов (в долгосрочной перспективе), строительство новых объектов следует вести с соблюдением исторических линий застройки (расширение улицы до исторических параметров).

Для участка ЗРЗ-16.5 в случае принятия решения о сносе существующих объектов (в долгосрочной перспективе), строительство новых объектов вести не выше 5 этажей.

Для участка ЗРЗ-16.6 в долгосрочной перспективе рекомендуется вынос взрывоопасного производства на новую площадку. Новое строительство вести не выше 2 этажей;

- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей подземным способом (за исключением линий электропередач, которые допустимо устраивать наземным способом); капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих сооружений на линейных объектах и установка, при необходимости, новых сооружений на линейных объектах в предусмотренных регламентом зоны параметрах. При устройстве дымовых труб котельных, необходимо исключать их негативное воздействие на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) разрешается:*

- размещение на фасадах зданий табличек, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,8 x 1,2 м; общая площадь информационного поля вывесок не должна занимать более 2,5 % от общей площади фасада;

- вывески и информационные объявления не должны закрывать окна, двери, декоративные элементы фасада, при размещении вывесок должно обеспечиваться сохранение художественного и стилистического единства оформления фасада;

- размещение информационных стендов размерами не более 0,8 x 1,2 м и высотой от уровня земли не более 2,5 м;

- размещение рекламных конструкций размерами не более 1,2 x 2,0 м и высотой от уровня земли не более 3,0 м;

- устройство гостевых парковок перед жилыми домами и объектами обслуживания и коммерческого использования согласно СП 42.13330.2016;

- размещение временных зданий и сооружений, торговых киосков и павильонов размерами в плане не более 3,5 x 4,5 м и высотой не более 3,5 м,

- размещение павильонов автобусных остановок размерами в плане не более 2,0 x 4,0 м и высотой не более 2,5 м.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- благоустройство территорий общего пользования в границах красных линий, в том числе для организации зон рекреации в целях оптимального восприятия объекта культурного наследия в его историческом и природном окружении, благоустройство площадок с которых открываются виды на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду;

- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства, произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей местности, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;

- установку технических средств дорожного движения (дорожные знаки, светофоры), в габаритах и местах, обеспечивающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;

- размещение временных элементов праздничного (событийного) характера;

- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;

- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта: характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев, очертаний береговой линии озер, рек, ручьев, малых архитектурных форм;

- проведение земляных работ с сохранением общего перепада и уклона рельефа в границах земельного участка;

- устройство ограждений земельных участков с просветами не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,6 метров (для всех участков, кроме ЗРЗ-16.6);

- материал ограждений – дерево, металлические решетки (возможно на металлических или каменных столбах).

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- сохранение и восстановление старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;

- сохранение древесно-кустарниковой растительности, при необходимости санитарные рубки и рубки ухода, а также ландшафтные рубки насаждений, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия;

- разбивка газонов и цветников;

- для участков ЗРЗ-16.2 и ЗРЗ-16.4 обязательное озеленение территории деревьями высокоствольных пород (от 15 м и выше).

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении разрешается:*

- строительные и отделочные материалы для стен – кирпич, дерево, камень; для цоколя, печных труб – кирпич, штукатурка с последующим окрашиванием; для кровель – кровельное железо, черепица, допускаются гибкая черепица, дерево;

- применение для кровель металлопластиковой профилированной черепицы возможно при соблюдении разрешенного цветового решения;

- допускается применение окон из ПВХ-профиля;

- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные оттенки зеленого или сурик.

Для участка ЗРЗ-16.1 при капитальном ремонте зданий необходима замена существующего колористического решения фасадов на нейтральное, для участков ЗРЗ-16.2 и ЗРЗ-16.4 – на светлые цвета (голубой, серо-голубой).

Для участка ЗРЗ-16.5, в виду прямой видимости от Гатчинского дворца, при капитальном ремонте необходимо принятие мер по нейтрализации существующей застройки путем изменения цветового решения на нейтральное (голубой, серо-голубой);

- применение в покрытии проезжей части улиц асфальта, бетона, щебня, гравия и аналогичных им материалов;

- применение в покрытии пешеходной части улиц (тротуаров) асфальта, камня, дерева или имитирующих их материалов (тротуарная плитка) с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

**В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 16 – диссонирующие территории (ЗРЗ-16) режимами устанавливаются следующие запреты:**

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия запрещается:*

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;

- снос объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в течение установленного действующим законодательством срока, необходимого для принятия решения о включении таких объектов в перечень выявленных объектов культурного наследия либо об отказе об их включении);

- размещение хозяйственных строений на земельных участках со стороны улицы перед линией застройки, палисадниками, перед жилыми домами;
- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа (кроме участка ЗРЗ-16.6);
- прокладка наземных инженерных сетей, за исключением линий электропередач (кроме участка ЗРЗ-16.6);
- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий;
- размещение застройки в пределах существующих улиц;
- размещение производственных объектов (кроме участка ЗРЗ-16.6);
- применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий сооружений или их частей, более установленных регламентом зоны, изменение характера архитектурного решения уличных фасадов, применение нетрадиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) запрещается:*

- размещение табличек, информационных и рекламных объявлений, вывесок и информационных стендов, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;
- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также перетяжек над улицами и неоновой рекламы;
- установка рекламных щитов и конструкций, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;
- размещение информационных стендов, не соответствующих настоящим требованиям;
- размещение открытых парковок и автостоянок перед объектами обслуживания и коммерческого использования вместимостью более 25 машино-мест.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- изменение характера рельефа территории, в том числе изменение рабочих отметок в сторону увеличения (подсыпка) поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции;
- возведение сооружений и посадка деревьев искажающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- установка глухих (непрозрачных) ограждений по границам земельных участков, а также ограждений, выполненных из профнастила, кирпича (сплошной стеной), бетонных панелей или блоков (кроме участка ЗРЗ-16.6).

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, размещение скотомогильников (кроме участка ЗРЗ-16.6);
- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия и исторически ценными градоформирующими объектами;
- размещение производственных объектов (кроме участка ЗРЗ-16.6).

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении запрещается:*

- применение для фасадов пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления (за исключением веранд) (для всех участков, кроме ЗРЗ-16.6);
- применение для фасадов зеркального остекления (для участка ЗРЗ-16.6);
- фрагментарная отделка и покраска фасадов;
- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства, киосков, торговых павильонов и автобусных остановок, элементов уличного дизайна и прочих зданий и сооружений.

### 3.16.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-16, Тип 16 (зона диссонирующей застройки) устанавливаются следующие Требования:

#### Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 надземных этажей, включая мансардный) обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	С учетом соблюдения требований режимов использования участка ЗРЗ-16.6 За исключением участка ЗРЗ-16.6
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми надземных этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	С учетом соблюдения требований режимов использования участка ЗРЗ-16.6 За исключением участка ЗРЗ-16.6
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять надземных этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во	2.6	С учетом соблюдения требований режимов использования участка Для участков ЗРЗ-16.1, ЗРЗ-16.2.5 максимальная высота зданий

	встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома		– 9 этажей, для участка ЗРЗ-16.4 -12 этажей.
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4	3.2	С учетом соблюдения требований режимов использования За исключением участков ЗРЗ-16.3 и ЗРЗ-16.6
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования За исключением участка ЗРЗ-16.6
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и	3.5.1	С учетом соблюдения

	среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом		требований режимов использования За исключением участков ЗРЗ-16.3 и ЗРЗ-16.6
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2	3.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	С учетом соблюдения требований режимов использования

Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	С учетом соблюдения требований режимов использования
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7	С учетом соблюдения требований режимов использования За исключением участка ЗРЗ-16.6
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9	С учетом соблюдения требований режимов использования Для участков ЗРЗ-163 и ЗРЗ-16.6
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2	С учетом соблюдения требований режимов использования За исключением участка ЗРЗ-16.6
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	С учетом соблюдения требований режимов использования За исключением участка ЗРЗ-16.6
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную	6.4	С учетом соблюдения требований

	продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий		режимов использования За исключением участка ЗРЗ-16.6
Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	6.5	Для участка ЗРЗ-16.6 Рекомендуется вынос производства пиротехнических изделий на другую площадку из жилой застройки
Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9	Для участка ЗРЗ-16.6
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков</b>			
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с	2.7.2	С учетом соблюдения требований режимов

	ними крышу, фундамент и коммуникации		использования
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.5	Минимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.6	Максимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
	<p><i>Примечание:</i>  1. Существующие на дату установления зон охраны земельные участки, размеры которых отличаются от указанных, могут сохранять свои размеры. В случае проведения работ по уточнению границ данных земельных участков следует привести их к предусмотренным настоящей зоной параметрам.</p>		
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.3	Минимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.5	Требования по отступу от линии застройки - <b>требуется соблюдение линии застройки</b>	не устанавливается	
2.6	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка	не устанавливается	
2.7	Требования к интервалу в уличном фронте застройки	не устанавливается	
	<p><i>Примечание:</i>  1. Существующие объекты могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции.  2. Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек запрещено, за исключением временных сооружений (в т.ч. автобусных остановок, павильонов) и сооружений на линейных объектах.</p>		
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1.1	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды для участка ЗРЗ-16.1	штук	11
3.1.2	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды для участков ЗРЗ-16.2	штук	9
3.1.3	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды		

	для участка ЗРЗ-16.3 при строительстве общественно-деловых зданий	штук	3
	при строительстве складских зданий	штук	2
3.1.4	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды для участка ЗРЗ-16.4	штук	12
3.1.5	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды для участка ЗРЗ-16.6	штук	2
3.1.6	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды для участков ЗРЗ-16.5	штук	5
3.2.1	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой для участка ЗРЗ-16.1	штук	12
3.2.2	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой для участков ЗРЗ-16.2	штук	10
3.2.3	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой для участка ЗРЗ-16.3 при строительстве общественно-деловых зданий	штук	4
3.2.4	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой для участка ЗРЗ-16.4	штук	13
3.2.5	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой для участка ЗРЗ-16.6	штук	3
3.2.6	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой для участков ЗРЗ-16.5	штук	6
3.3.1	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания) для участка ЗРЗ-16.1	метров	40,3
3.3.2	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания) для участков ЗРЗ-16.2	метров	34,3
3.3.3	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания) для участка ЗРЗ-16.3 при строительстве общественно-деловых зданий	метров	18,0
	при строительстве складских зданий	метров	12,0
3.3.4	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания) для участка ЗРЗ-16.4	метров	43,3
3.3.5	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания) для участка ЗРЗ-16.6	метров	15,0
3.3.2	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания) для участков ЗРЗ-16.5	метров	22,3
3.4	Предельное количество надземных этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	штук	1
3.5	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	4
3.6	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	6
3.7	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,5
	<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты могут сохранять существующую этажность и высоту до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.</p> <p>2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.</p> <p>3. Высота и этажность хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований</p>		

4	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	%	10
4.3.1	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане для участка ЗРЗ-16.1	кв. метров	800
4.3.2	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане для участков ЗРЗ-16.2, ЗРЗ-16.5	кв. метров	1000
4.3.3	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане для участка ЗРЗ-16.3	кв. метров	600
4.3.4	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане для участка ЗРЗ-16.4	кв. метров	1000
4.3.5	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане для участка ЗРЗ-16.6	кв. метров	950
4.4	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства	не устанавливается	
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек	не устанавливается	
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, находящихся в глубине участка на расстоянии не менее 10 метров от линии застройки	не устанавливается	
4.7	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	не устанавливается	
	<i>Примечание: 1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую площадь(размеры) до принятия решения о сносе объекта по мере амортизации.</i>		
<b>5</b>	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды	не устанавливается	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих (дисгармоничных) объектов	не устанавливается	
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, вальмовая, полувальмовая мансардная, сложная, для существующих объектов и зданий выше 6 этажей-плоская
5.3.2	<i>Запрещенный тип крыши при новом строительстве</i>	тип	плоская односкатная
5.3.3	<i>Угол наклона кровли при двускатной крыше</i>	градусов	от 25 до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада		
5.4.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства	%	до 20
5.4.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.5	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	от 25 до 40
	<i>Примечание: В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного</i>		

<p><i>строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</i></p>
---

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

### **3.17. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 17 – зона размещения объектов общественной застройки (ЗРЗ-17)**

#### **3.17.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны**

В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 17 – зона размещения объектов общественной застройки (ЗРЗ-17) режимами допускается:

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия разрешается:*

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;

- сохранение высот и объемов зданий главных уличных фасадов и угла наклона кровли при ремонте и реконструкции существующей застройки

- строительство общественных зданий (ограниченно возможно размещение отдельных жилых зданий) от одного до четырех надземных этажей (до пяти надземных этажей в случае наличия мансарды как этажа) при соблюдении предельных параметров;

- сохранение существующего пятиэтажного здания на участке ЗРЗ-17.5;

- компенсационное и (или) адаптивное строительство в целях восстановления исторической градостроительной среды, осуществляемое в соответствии с традиционными принципами и приемами формирования историко-градостроительной среды на местах утраченных объектов в их исторических параметрах и строительных материалах на основании материалов историко-культурных исследований;

- размещение и оборудование элементов инфраструктуры обслуживания туристов, посетителей музейных объектов, в том числе санитарно-гигиенических сооружений и автостоянок;

- прокладка подземных инженерных коммуникаций, прокладка воздушных (наземным способом) линий электропередач;

- сохранение исторически сложившихся линий застройки и красных линий, расположение детских дошкольных и учебных учреждений с нормативным отступом от красной линии;

- формирование новых земельных участков с учетом требований к градостроительным регламентам, установленных настоящим разделом;

- расширение проезжих частей в пределах улиц без изменения красных линий, при условии отсутствия негативного воздействия на объекты культурного

наследия и исторически ценные градоформирующие объекты, в том числе их восприятие;

- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными в настоящей зоне;

- использование территорий общего пользования для организации пешеходных и транспортных потоков, озеленения улиц, прокладки инженерных коммуникаций;

- проведение археологических и научных исследований.

- для участка ЗРЗ-17.24, в кварталах, расположенных вдоль пр. Красноармейский, Кирасирский пр-д, ул. Жемчужина, ул. Григорина в рамках регенерации исторической среды предусмотрена возможность нового строительства. Снос возможен в случае неудовлетворительного состояния конструкций зданий существующей нейтральной застройки. При новом строительстве необходимо соблюдение следующих условий:

- сохранение исторической планировочной структуры квартала-периметральной застройки с возможностью строительства внутри квартала

- при периметральной застройке соблюдение высотных отметок до карниза зданий по наружному фасаду до 5 метров от поверхности земли и высоту до конька 9 метров от поверхности земли

- при внутриквартальной застройке соблюдение высотных отметок до карниза зданий 9 метров от поверхности земли и высоту до конька 12 метров от поверхности земли

- габариты основного объёма здания 20x75 метров с возможностью увеличения площади застройки по первому этажу.

- допускается изменение площади застройки объектов обоснованные разработкой проекта регенерации кварталов;

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в существующих объемно-пространственных параметрах, в том числе ремонт фасадов здания, производимый с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений;

- ремонт и реконструкция объектов капитального строительства в параметрах в соответствии с регламентом зоны;

- капитальный ремонт, производимый с увеличением объемно-пространственных параметров зданий и сооружений до их исторически существовавших параметров, подтвержденных историко-архивными

материалами с сохранением вида строительных материалов, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;

- ремонт фасадов зданий, адаптированных к характеру исторической градостроительной среды и нейтральных зданий, с использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;

- снос объектов или их частей, не являющихся объектами культурного наследия, исторически ценными градоформирующими объектами в порядке и на основаниях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей подземным способом (за исключением линий электропередач, которые допустимо устраивать наземным способом); капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих сооружений на линейных объектах и установка, при необходимости, новых сооружений на линейных объектах в предусмотренных регламентом зоны параметрах. При устройстве дымовых труб котельных, необходимо исключать их негативное воздействие на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) разрешается:*

- размещение на фасадах зданий табличек, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,8 x 1,2 м; общая площадь информационного поля вывесок не должна занимать более 2,5 % от общей площади фасада;

- вывески и информационные объявления не должны закрывать окна, двери, декоративные элементы фасада, при размещении вывесок должно обеспечиваться сохранение художественного и стилистического единства оформления фасада;

- размещение информационных стендов размерами не более 0,8 x 1,2 м и высотой от уровня земли не более 2,5 м;

- размещение рекламных конструкций размерами не более 2,0 x 3,0 м и высотой от уровня земли не более 4,0 м;

- устройство парковок согласно СП 42.13330.2016;

- размещение временных зданий и сооружений, торговых киосков и павильонов размерами в плане не более 3,0 x 4,5 м и высотой не более 3,0 м,

- размещение павильонов автобусных остановок размерами в плане не более 2,0 x 4,0 м и высотой не более 2,5 м.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- благоустройство территорий общего пользования в границах красных линий, в том числе для организации зон рекреации в целях оптимального восприятия объекта культурного наследия в его историческом и природном окружении, благоустройство площадок с которых открываются виды на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду;

- посадка экранирующих зеленых насаждений с целью создания «кулис», отделяющих новую застройку от объектов культурного наследия;

- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства, произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей местности, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;

- установку технических средств дорожного движения (дорожные знаки, светофоры), в габаритах и местах, обеспечивающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;

- размещение временных элементов праздничного (событийного) характера;

- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;

- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта: характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев, очертаний береговой линии озер, рек, ручьев, малых архитектурных форм;

- проведение земляных работ с сохранением общего перепада и уклона рельефа в границах земельного участка;

- устройство ограждений земельных участков с просветами не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,6 метров;

- материал ограждений – дерево, металлические решетки (возможно на металлических или каменных столбах).

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- *сохранение* и восстановление старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;

- сохранение озеленения яблоневого сада на участке ЗРЗ-17.18;

- сохранение древесно-кустарниковой растительности, при необходимости санитарные рубки и рубки ухода, а также ландшафтные рубки насаждений, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия;

- разбивка газонов и цветников.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении разрешается:*

- строительные и отделочные материалы для стен – дерево, камень, кирпич; для цоколя, печных труб – кирпич, штукатурка с последующим окрашиванием; для кровель – кровельное железо, черепица, допускаются гибкая черепица, дерево;

- допускается применение окон из ПВХ-профиля при условии сохранения исторической расстекловки с обязательным сохранением пропорций и цвета рам для участка ЗРЗ-17.2, ЗРЗ- 17.18, ЗРЗ-17.24 и учреждений образования. Для прочих участков ЗРЗ-17– не нормируется;

- применение металлопластиковой профилированной черепицы возможно при соблюдении разрешенного цветового решения;

- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные оттенки зеленого или сурик;

- применение в покрытии проезжей части улиц асфальта, бетона, щебня, гравия и аналогичных им материалов;

- применение в покрытии пешеходной части улиц (тротуаров) асфальта, камня, дерева или имитирующих их материалов (тротуарная плитка) с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

**В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 17 - общественная застройка (ЗРЗ-17) режимами устанавливаются следующие запреты:**

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия запрещается:*

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;

- снос объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в течение установленного действующим законодательством срока, необходимого для принятия решения о включении таких объектов в перечень выявленных объектов культурного наследия либо об отказе об их включении);

- размещение хозяйственных строений на земельных участках со стороны улицы перед линией застройки;

- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа (кроме водонапорных башен);

- прокладка наземных инженерных сетей, за исключением линий электропередач;
- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий;
- размещение застройки в пределах существующих улиц;
- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности;
- применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий сооружений или их частей, более установленных регламентом зоны, изменение характера архитектурного решения уличных фасадов, применение нетрадиционных для данной местности колористических решений.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) запрещается:*

- размещение табличек, информационных и рекламных объявлений, вывесок и информационных стендов, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;
- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также перетяжек над улицами и неоновой рекламы;
- установка рекламных щитов и конструкций, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;
- размещение информационных стендов, не соответствующих настоящим требованиям.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- изменение характера рельефа территории, в том числе изменение рабочих отметок в сторону увеличения (подсыпка) поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции;
- возведение сооружений и посадка деревьев искажающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;

- установка глухих (непрозрачных) ограждений по границам земельных участков, а также ограждений, выполненных из профнастила, кирпича (сплошной стеной), бетонных панелей или блоков.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок и рубок ухода, в том числе для обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия;

- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, размещение скотомогильников;

- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия и исторически ценными градостроительными объектами;

- любая деятельность, оказывающая негативное воздействие на сохранность почв и их плодородие, приводящая в деградации земель, наносящая ущерб сложившимся природным комплексам и объектам животного и растительного мира;

- добыча и разработка полезных ископаемых, в том числе устройство карьеров, за исключением использования подземных источников водоснабжения.

- размещение производственных объектов III, II, I класса опасности.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении запрещается:*

- применение для фасадов пластикового сайдинга, металла, зеркального остекления;

- применение окон из ПВХ-профиля без сохранения исторической расстекловки, пропорций и цвета рам для участков для участка ЗРЗ-17.2, ЗРЗ-17.18, ЗРЗ-17.24 и учреждений образования. Для прочих участков ЗРЗ-17– не нормируется;

- фрагментарная отделка и покраска фасадов;

- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства, киосков,

торговых павильонов и автобусных остановок, элементов уличного дизайна и прочих зданий и сооружений.

### **3.17.2. Требования к градостроительным регламентам**

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-17, Тип 17 (зона размещения объектов общественной застройки) устанавливаются следующие Требования:

#### Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 надземных этажей, включая мансардный) обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7	С учетом соблюдения требований режимов использования
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.	3.0	С учетом соблюдения требований режимов

	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2		использования
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1-5.1.7	5.1 за исключением 5.1.5, 5.1.6	С учетом соблюдения требований режимов использования
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	5.2.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)	6.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования

<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков</b>			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три (включая мансардный), которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

*Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\**

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.5	Минимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.6	Максимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного	не устанавливается	

	использования земельных участков – размещения линейных объектов		
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.3	Минимальный отступ от красной линии	метров	0
2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.5	Требования по отступу от линии застройки - <b>требуется соблюдение линии застройки</b>	не устанавливается	
2.6	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка	не устанавливается	
2.7	Требования к интервалу в уличном фронте застройки	не устанавливается	
2.7.1	Требования к интервалу в уличном фронте застройки <b>для участка ЗРЗ-17.24</b> вдоль ул. Жемчужина и ул. Григорина	метров	от 0 до 15
	<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции.</p> <p>2. Застройка осуществляется с соблюдением исторической линии застройки. За пределами исторической линии застройки в сторону улицы размещение объектов капитального строительства, хозяйственных и прочих построек запрещено, за исключением временных сооружений (в т.ч. автобусных остановок, павильонов) и сооружений на линейных объектах.</p> <p>3. При размещении детских дошкольных и учебных учреждений следует соблюдать нормативные отступы от красной линии вглубь участка.</p>		
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1.1	Предельное количество надземных этажей при новом строительстве для участков ЗРЗ-17.3, ЗРЗ-17.4, ЗРЗ-17.10, ЗРЗ-17.22, ЗРЗ-17.23	штук	1
3.1.2	Предельное количество надземных этажей при новом строительстве для участков ЗРЗ-17.1, ЗРЗ-17.2, ЗРЗ-17.5, ЗРЗ-17.7, ЗРЗ-17.9, ЗРЗ-17.11, ЗРЗ-17.12, ЗРЗ-17.13, ЗРЗ-17.14, ЗРЗ-17.15, ЗРЗ-17.16, ЗРЗ-17.17, ЗРЗ-17.18, ЗРЗ-17.19, ЗРЗ-17.20	штук	2
3.1.3	Предельное количество надземных этажей при новом строительстве для участков ЗРЗ-17.6, ЗРЗ-17.21	штук	3
3.1.4	Предельное количество надземных этажей при новом строительстве для участка ЗРЗ-17.8	штук	4
3.1.5	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды для участка <b>ЗРЗ-17.24</b> в квартале, ограниченном улицами Жемчужина, ул. Григорина и Кирасирский пр-д, примыкающего к территории объекта культурного наследия федерального значения «Казармы Кирасирского полка»	штук	3
3.2.1	Предельное количество надземных этажей в существующих зданиях для участков ЗРЗ-17.3, ЗРЗ-17.4, ЗРЗ-17.10, ЗРЗ-17.22, ЗРЗ-17.23	штук	2
3.2.2	Предельное количество надземных этажей в существующих зданиях для участков ЗРЗ-17.1, ЗРЗ-17.2, ЗРЗ-17.5, ЗРЗ-17.7, ЗРЗ-17.9, ЗРЗ-17.11, ЗРЗ-17.12, ЗРЗ-17.13, ЗРЗ-17.14, ЗРЗ-17.15, ЗРЗ-17.16, ЗРЗ-17.17, ЗРЗ-17.18, ЗРЗ-17.19, ЗРЗ-17.20	штук	3
3.2.3	Предельное количество надземных этажей в существующих зданиях для участков ЗРЗ-17.6, ЗРЗ-17.21	штук	4
3.2.4	Предельное количество надземных этажей в существующих зданиях для участка ЗРЗ-17.8	штук	5
3.2.5	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой для участка <b>ЗРЗ-17.24</b> в квартале, ограниченном улицами Жемчужина, ул. Григорина и Кирасирский пр-д, примыкающего к территории объекта культурного наследия федерального значения	штук	4

	«Казармы Кирасирского полка»		
3.3.1	Предельная высота объектов капитального строительства при новом строительстве (до наивысшей точки здания) для участков ЗРЗ-17.3, ЗРЗ-17.4, ЗРЗ-17.10, ЗРЗ-17.22, ЗРЗ-17.23	метров	9,0
3.3.2	Предельная высота объектов капитального строительства при новом строительстве (до наивысшей точки здания) для участков ЗРЗ-17.1, ЗРЗ-17.2, ЗРЗ-17.5, ЗРЗ-17.7, ЗРЗ-17.9, ЗРЗ-17.11, ЗРЗ-17.12, ЗРЗ-17.13, ЗРЗ-17.14, ЗРЗ-17.15, ЗРЗ-17.16, ЗРЗ-17.17, ЗРЗ-17.18, ЗРЗ-17.19, ЗРЗ-17.20	метров	15,0
3.3.3	Предельная высота объектов капитального строительства при новом строительстве (до наивысшей точки здания) для участков ЗРЗ-17.6, ЗРЗ-17.21	метров	18,0
3.3.4	Предельная высота объектов капитального строительства при новом строительстве (до наивысшей точки здания) строительстве для участка ЗРЗ-17.8	метров	21,0
3.4	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до карниза для участка ЗРЗ-17.24 в квартале, ограниченном улицами Жемчужина, ул. Григорина и Кирасирский пр-д, примыкающего к территории объекта культурного наследия федерального значения «Казармы Кирасирского полка»: при застройке по периметру квартала при застройке внутри квартала	метров метров	5,0 9,0
3.5	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания) для участка ЗРЗ-17.24 в квартале, ограниченном улицами Жемчужина, ул. Григорина и Кирасирский пр-д, примыкающего к территории объекта культурного наследия федерального значения «Казармы Кирасирского полка»: при застройке по периметру квартала при застройке внутри квартала	метров метров	9,0 12,0
3.4	Предельная высота объектов капитального строительства – существующих зданий	метров	по фактической высоте существующих объектов
3.5	Предельное количество надземных этажей при компенсационном и адаптивном строительстве	на основании историко-культурных исследований	
3.6	Предельное количество надземных этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	штук	1
3.7	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	4,0
3.8	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	6,0
3.9	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,5
	<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими и не адаптированными исторической среде) могут сохранять существующую этажность и высоту.</p> <p>2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.</p> <p>3. Высота и этажность хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований</p>		
4	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		

4.1	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	%	10
4.3.1	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства для участков ЗРЗ-17.3, ЗРЗ-17.4, ЗРЗ-17.10, ЗРЗ-17.22, ЗРЗ-17.23	кв. метров	450
4.3.2	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства для участков ЗРЗ-17.1, ЗРЗ-17.2, ЗРЗ-17.5, ЗРЗ-17.7, ЗРЗ-17.9, ЗРЗ-17.11, ЗРЗ-17.12, ЗРЗ-17.13, ЗРЗ-17.14, ЗРЗ-17.15, ЗРЗ-17.16, ЗРЗ-17.17, ЗРЗ-17.18, ЗРЗ-17.19, ЗРЗ-17.20	кв. метров	1400
4.3.3	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства для участков ЗРЗ-17.6, ЗРЗ-17.21	кв. метров	800
4.3.4	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства для участка ЗРЗ-17.8	кв. метров	1100
4.3.5	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при простой форме в плане для участка ЗРЗ-17.24 в квартале, ограниченном улицами Жемчужина, ул. Григорина и Кирасирский пр-д, примыкающего к территории объекта культурного наследия федерального значения «Казармы Кирасирского полка»	кв. метров	1500
4.4	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при сложной форме в плане (например, дом «глаголем») для участка ЗРЗ-17.24 в квартале, ограниченном улицами Жемчужина, ул. Григорина и Кирасирский пр-д, примыкающего к территории объекта культурного наследия федерального значения «Казармы Кирасирского полка»;	кв. метров	2600
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства	не устанавливается	
4.5.1	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства при строительстве блокированных жилых домов для участка ЗРЗ-17.24 в квартале, ограниченном улицами Жемчужина, ул. Григорина и Кирасирский пр-д, примыкающего к территории объекта культурного наследия федерального значения «Казармы Кирасирского полка»;	кв. метров	2000
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства при простой форме плана (например, «дом брусом») для участка ЗРЗ-17.24 в квартале, ограниченном улицами Жемчужина, ул. Григорина и Кирасирский пр-д, примыкающего к территории объекта культурного наследия федерального значения «Казармы Кирасирского полка»	метров	20,0 x 75,0
4.7	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек	не устанавливается	
4.7.1	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства при сложной форме плана (например, дом «глаголем») для участка ЗРЗ-17.24 в квартале, ограниченном улицами Жемчужина, ул. Григорина и Кирасирский пр-д, примыкающего к территории объекта культурного наследия федерального значения «Казармы Кирасирского полка»;	метров	20,0 x 75,0
4.8	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	метров	3,5 x 3,5
4.8.1	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек для участка ЗРЗ-17.24	метров	5,0 x 9,0
4.9	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек, находящихся в глубине участка на расстоянии не менее 10 метров от линии застройки для участка ЗРЗ-17.24 в квартале, ограниченном улицами	метров	7,0 x 10,0

	Жемчужина, ул. Григорина и Кирасирский пр-д, примыкающего к территории объекта культурного наследия федерального значения «Казармы Кирасирского полка»;		
<b>5</b>	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды (доминант, исторически ценных градоформирующих объектов и других на основании материалов историко-культурных исследований)	не устанавливается	
5.1.2	<i>При проведении компенсационного строительства (воссоздание утраченных зданий и сооружений, в том числе утраченных исторически ценных градоформирующих объектов, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант) следует руководствоваться материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.1.3	<i>При проведении адаптивного строительства следует руководствоваться материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих (дисгармоничных) объектов	не устанавливается	
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, вальмовая, полувальмовая мансардная, сложная, для существующих объектов-плоская
5.3.2	<i>Запрещенный тип крыши для участков</i>	тип	плоская, односкатная
5.3.3	<i>Угол наклона кровли при двускатной крыше</i>	градусов	от 25 до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада		
5.4.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства	%	до 25
5.4.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах	%	до 25
5.5	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	от 30 до 40
	<i>Примечание: В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</i>		

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

### **3.18. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 18 - зона размещения объектов транспорта (ЗРЗ-18)**

#### **3.18.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны**

В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 18 - зона размещения объектов транспорта (ЗРЗ-18) режимами допускается:

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия разрешается:*

- размещение линейных объектов – железнодорожных путей, дорог (проездов) и инженерных коммуникаций (размещение объектов капитального строительства (новое строительство) не предусмотрено);

- размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами;

- использование земельных участков для размещения линейных объектов – дорог (проездов), инженерных сооружений, а также остановок и автостоянок;

- проведение археологических и научных исследований.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих объектов железнодорожного транспорта;

- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующей автомобильной дороги, устройство автостоянок;

- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей; капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих сооружений на линейных объектах и установка, при необходимости, новых сооружений на линейных объектах в предусмотренных регламентом зоны параметрах.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов):*

- размещение отдельно стоящих информационных стендов размером не более 1,0 х 1,2 м и высотой не более 2,0 м;
- размещение на остановках информационных табличек размерами не более 0,6 х 0,8 м;
- размещение рекламных конструкций высотой до 3,0 метров;
- размещение павильонов автобусных остановок размерами в плане не более 2,0 х 4,0 м и высотой не более 2,5 м;
- размещение автостоянок.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- благоустройство территорий общего пользования в границах красных линий, придорожных территорий, в том числе в целях оптимального восприятия объекта культурного наследия в его историческом и природном окружении, благоустройство площадок с которых открываются виды на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду;
- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства, произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей местности, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;
- установку технических средств дорожного движения (дорожные знаки, светофоры), в габаритах и местах, обеспечивающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта: характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев, очертаний береговой линии озер, рек, ручьев, малых архитектурных форм;
- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;
- устройство ограждений земельных участков с просветами не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,6 метров (кроме участков ЗРЗ-18.6, ЗРЗ-18.8);
- материал ограждений – дерево, металлические решетки (возможно на металлических или каменных столбах) (кроме участков ЗРЗ-18.6, ЗРЗ-18.8).

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- сохранение и восстановление старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;
- благоустройство придорожных полос.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении разрешается:*

- строительные и отделочные материалы – кирпич, дерево, естественный камень (или его имитация), штукатурка с последующим окрашиванием, - кровельное железо, черепица, допускаются гибкая черепица;
- применение для кровель металлопластиковой профилированной черепицы возможно при соблюдении разрешенного цветового решения;
- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные оттенки зеленого или сурик.
- применение в покрытии проезжей части улиц асфальта, бетона, щебня, гравия и аналогичных им материалов;
- применение в покрытии пешеходной части улиц (тротуаров) асфальта, камня, дерева или имитирующих их материалов (тротуарная плитка) с организацией системы водоотведения дождевых и талых вод.

**В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 18 - зона транспорта (ЗРЗ-18) режимами устанавливаются следующие запреты:**

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия запрещается:*

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;
- размещение объектов капитального строительства (новое строительство), за исключением линейных объектов – дорог и инженерных коммуникаций;
- снос объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в течение установленного действующим законодательством срока, необходимого для принятия решения о включении таких объектов в перечень выявленных объектов культурного наследия либо об отказе об их включении);

- применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, исторически ценную застройку и приводящих к загрязнению природной среды.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров существующих исторически ценных градоформирующих объектов без обоснования в виде материалов историко-архитектурных, историко-градостроительных историко-архивных и библиографических исследований, изменение характера архитектурного решения уличных фасадов, применение нетрадиционных для данной местности строительных и отделочных материалов и колористических решений (для участка ЗРЗ-18.11).

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) запрещается:*

- размещение табличек, информационных и рекламных объявлений, вывесок и информационных стендов, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;

- установка рекламных щитов и конструкций, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;

- размещение информационных стендов, не соответствующих установленным требованиям.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- изменение гидрологического режима озер, рек, ручьев, каналов, создающее потенциальную угрозу физической сохранности объектов культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектов;

- изменение характера рельефа территории, в том числе изменение рабочих отметок в сторону увеличения (подсыпка) поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции;

- возведение сооружений и посадка деревьев искажающих визуальное восприятие объектов культурного наследия.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории;
- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия и исторически ценными градоформирующими объектами;
- любая деятельность, оказывающая негативное воздействие на сохранность почв и их плодородие, приводящая в деградации земель, наносящая ущерб сложившимся природным комплексам и объектам животного и растительного мира.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении запрещается:*

- применение для фасадов пластикового сайдинга, металла, зеркального и остекления;
- фрагментарная отделка и покраска фасадов;
- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства (сооружения на линейных объектах), киосков, торговых павильонов и автобусных остановок, элементов уличного дизайна и прочих зданий и сооружений.

### 3.18.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-18, Тип 18 (зона размещения объектов транспорта) устанавливаются следующие Требования:

#### Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	3.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9	С учетом соблюдения требований режимов использования
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоклясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Железнодорожный транспорт	Размещение объектов капитального строительства железнодорожного	7.1	С учетом соблюдения

	транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1-7.1.2		требований режимов использования
Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1-7.2.3	7.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5	С учетом соблюдения требований режимов использования
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков</b>			
Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.5	Минимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.6	Максимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.3	Минимальный отступ от красной линии	метров	0
2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.5	Требования по отступу от линии застройки - требуется соблюдение линии застройки	не устанавливается	
2.6	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка	не устанавливается	
2.7	Требования к интервалу в уличном фронте застройки	не устанавливается	
	<i>Примечание: 1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими исторической среде) могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции.</i>		
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1	Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды	штук	2
3.2	Предельное количество надземных этажей в зданиях с мансардой	штук	3
3.3	Предельное количество надземных этажей при компенсационном и адаптивном строительстве	на основании историко-культурных исследований	
3.4	Предельная высота сооружений до карниза	метров	8
3.5	Предельная высота сооружений до конька кровли или высшей точки сооружения	метров	12,0
3.6	Предельное количество надземных этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	штук	1
3.7	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	4,0

3.8	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	6,0
3.9	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,5
<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими исторической среде) могут сохранять существующую этажность и высоту до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.</p> <p>2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.</p> <p>3. Высота и этажность хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований</p>			
4	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1	Максимальный процент застройки	%	50
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	не устанавливается	
4.3	Максимальная площадь застройки	кв. метров	300
4.4	Максимальные параметры в плане объекта капитального строительства	метров	12,0 x 25,0
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек	метров	5,0 x 18,0
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	метров	4,0 x 6,0
<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими исторической среде) могут сохранять существующую площадь (размеры) до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.</p>			
5	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды (доминант, исторически ценных градоформирующих объектов и других на основании материалов историко-культурных исследований)		
5.1.1	<i>Исторически ценные градоформирующие объекты (ИЦГФО), являющиеся элементами историко-градостроительной среды объектов культурного наследия, сохраняются в своих параметрах, с сохранением внешнего облика и материалов. При реконструкции исторически ценных градоформирующих объектов возможно уточнение параметров, внешнего облика и материалов на основании историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.1.2	<i>При проведении компенсационного строительства (воссоздание утраченных зданий и сооружений, в том числе утраченных исторически ценных градоформирующих объектов, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант) следует руководствоваться материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.1.3	<i>При проведении адаптивного строительства следует руководствоваться материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих (дисгармоничных) объектов		
5.2.1	<i>При реконструкции неадаптированных и диссонирующих исторической среде объектов следует руководствоваться мерами</i>	меры по нейтрализации	

	<i>по нейтрализации, приведенными в приложении 2 к настоящей книге</i>		
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, вальмовая, полувальмовая мансардная, сложная
5.3.2	<i>Запрещенный тип крыши</i>	тип	плоская
5.3.3	<i>Угол наклона кровли при двускатной крыше</i>	градусов	от 25 до 35
5.3.4	<i>Угол наклона кровли при вальмовой крыше</i>	градусов	от 25 до 35
5.3.5	<i>Угол наклона кровли при мансардной крыше</i>	градусов	от 25 до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада		
5.4.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства	%	до 30
	Процент остекления площади фасада веранды объекта капитального строительства	%	до 40
5.4.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.5	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	от 25 до 40
	<p><i>Примечание:</i>  <i>В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</i></p>		

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

**3.19. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 19 – зона размещения промышленных и коммунально-складских объектов (ЗРЗ-19)**

**3.19.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны**

В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 19 – зона размещения промышленных и коммунально-складских объектов (ЗРЗ-19) режимами допускается:

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия разрешается:*

- строительство зданий и сооружений при соблюдении предельных параметров;
- возведение мачтовых конструкций;
- размещение и оборудование элементов инфраструктуры обслуживания туристов, посетителей музейных объектов, в том числе санитарно-гигиенических сооружений и автостоянок;
- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными в настоящей зоне;
- прокладка подземных инженерных коммуникаций, прокладка воздушных (наземным способом) линий электропередач;
- проведение археологических и научных исследований.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- ремонт и реконструкция зданий и сооружений в параметрах, не превышающих предельно допустимые параметры с использованием допустимых колористических решений для фасадов и кровель;
- капитальный ремонт, ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, прокладка новых инженерных сетей подземным способом (за исключением линий электропередач, которые допустимо устраивать наземным способом); капитальный ремонт и реконструкция существующих сооружений на линейных объектах и установка, при необходимости, новых сооружений на линейных объектах в предусмотренных регламентом зоны параметрах. При устройстве дымовых труб котельных, необходимо исключать их негативное воздействие на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) разрешается:*

- размещение на фасадах зданий табличек, информационных и рекламных объявлений размером не более 0,8 х 1,2 м; общая площадь информационного поля вывесок не должна занимать более 2,5 % от общей площади фасада;
- размещение отдельно стоящих информационных стендов размером не более 1,4 х 2,0 м и высотой не более 3,0 м;
- размещение рекламных конструкция размерами не более 1,2 х 2,0 м и высотой от уровня земли не более 3,0 м;
- устройство парковок перед производственными объектами, объектами обслуживания и коммерческого использования согласно СП 42.13330.2016;
- размещение временных зданий и сооружений, торговых киосков и павильонов размерами в плане не более 3,5 х 4,5 м и высотой не более 3,5 м;
- размещение павильонов автобусных остановок размерами в плане не более 2,0 х 4,0 м и высотой не более 2,5 м.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- благоустройство территорий общего пользования в границах красных линий, в том числе для организации зон рекреации в целях оптимального восприятия объекта культурного наследия в его историческом и природном окружении, благоустройство площадок с которых открываются виды на объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду;
- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства, произведений монументально-декоративного искусства, связанных с историей местности, традициями и культурой края, посвященных выдающимся деятелям;
- установку технических средств дорожного движения (дорожные знаки, светофоры), в габаритах и местах, обеспечивающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;
- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта: характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев, очертаний береговой линии озер, рек, ручьев, малых архитектурных форм;
- проведение земляных работ с сохранением общего перепада и уклона рельефа в границах земельного участка;
- устройство ограждений земельных участков высотой не более 2,0 метров.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- сохранение и восстановление старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;
- сохранение зеленых насаждений, являющихся естественными кулисами между производственными объектами и объектами культурного наследия;
- сохранение древесно-кустарниковой растительности, при необходимости санитарные рубки и рубки ухода, а также ландшафтные рубки насаждений, ухудшающих условия обзора объектов культурного наследия;
- разбивка газонов и цветников.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении разрешается:*

- допускаются любые строительные и отделочные материалы при соблюдении требований к колористическим решениям;
- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные зеленые или сурик.

*В границах территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 19 – зона промышленности и коммунально-складских объектов (ЗРЗ-19) режимами устанавливаются следующие запреты:*

*В части строительства и в части сохранения качества историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия запрещается:*

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные предельно допустимые параметры.
- снос объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в течение установленного действующим законодательством срока, необходимого для принятия решения о включении таких объектов в перечень выявленных объектов культурного наследия либо об отказе об их включении);
- прокладка наземных инженерных сетей, за исключением линий электропередач;
- применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий, сооружений или их частей, превышающих установленные предельные параметры.

*В части хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) запрещается:*

- размещение информационных табличек, превышающих допустимые параметры;
- размещение отдельно стоящих информационных стендов, превышающих допустимые параметры;
- установка рекламных щитов и конструкций, превышающих допустимые параметры, приведенные в настоящих требованиях;
- размещение торговых киосков, павильонов, автобусных остановок, прочих временных зданий и сооружений, превышающих установленные предельные параметры.

*В части обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- изменение характера рельефа территории, в том числе изменение рабочих отметок в сторону увеличения (подсыпка) поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции;
- возведение сооружений и посадка деревьев искажающих визуальное восприятие объектов культурного наследия.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок и рубок ухода, в том числе для обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия;
- вырубка деревьев, являющихся кулисами между объектами культурного наследия и производственной территорией;
- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов (кроме участка ЗРЗ-19.9), размещение скотомогильников;

- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия и исторически ценными градоформирующими объектами;

- любая деятельность, оказывающая негативное воздействие на сохранность почв и их плодородие, приводящая в деградации земель, наносящая ущерб сложившимся природным комплексам и объектам животного и растительного мира.

*В части применения материалов и цветовых решений при строительстве, капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении запрещается:*

- фрагментарная отделка и покраска фасадов;
- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства, киосков, торговых павильонов и автобусных остановок, элементов уличного дизайна и прочих зданий и сооружений.

### 3.19.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-19, Тип 19 (зона размещения промышленных и коммунально-складских объектов) устанавливаются следующие Требования:

Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2	С учетом соблюдения требований режимов использования  Кроме участков ЗРЗ-19.3, ЗРЗ-19.9, ЗРЗ-19.11, ЗРЗ-19.12, ЗРЗ-19.14
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3	С учетом соблюдения требований режимов

			использования
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ЗРЗ-19.2, ЗРЗ-19.4, ЗРЗ-19.6, ЗРЗ-19.7
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ЗРЗ-19.2, ЗРЗ-19.4, ЗРЗ-19.6, ЗРЗ-19.7
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2	3.8	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ЗРЗ-19.2, ЗРЗ-19.4, ЗРЗ-19.6, ЗРЗ-19.7
Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	3.9.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Проведение научных испытаний	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	3.9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся	3.10	С учетом соблюдения требований режимов

	сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2		использования
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ЗРЗ-19.4, ЗРЗ-19.6, ЗРЗ-19.7
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4	С учетом соблюдения требований режимов использования
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	С учетом соблюдения требований режимов использования
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9	С учетом соблюдения требований режимов использования
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоклясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе	6.1	С учетом соблюдения требований режимов использования

	<p>подземных, в целях добычи полезных ископаемых;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории</p>		<p><b>Исключительно с целью добычи воды (скважины). Прочие виды недропользования запрещены</b></p>
Тяжелая промышленность	<p>Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования</p>	6.2	<p>С учетом соблюдения требований режимов использования</p> <p>Для участков ЗРЗ-19.3 и ЗРЗ-19.11</p>
Легкая промышленность	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)</p>	6.3	<p>С учетом соблюдения требований режимов использования</p>
Пищевая промышленность	<p>Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий</p>	6.4	<p>С учетом соблюдения требований режимов использования</p>
Строительная промышленность	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции</p>	6.6	<p>С учетом соблюдения требований режимов использования</p> <p>Кроме участка ЗРЗ-19.2</p>
Энергетика	<p>Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических</p>	6.7	<p>С учетом соблюдения требований режимов</p>

	сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1		использования Кроме участка ЗРЗ-19.2
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8	С учетом соблюдения требований режимов использования Кроме участка ЗРЗ-19.2
Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9	С учетом соблюдения требований режимов использования Для участка ЗРЗ-19.9
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1	С учетом соблюдения требований режимов использования Кроме участка ЗРЗ-19.2
Научно-производственная деятельность	Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	6.12	С учетом соблюдения требований режимов использования Кроме участка ЗРЗ-19.2
Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей	7.1.1	С учетом соблюдения требований режимов использования Для участков ЗРЗ-19.6 и ЗРЗ-19.7
Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки	8.0	С учетом соблюдения

	и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности		требований режимов использования  Для участка ЗРЗ-19.4
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков</b>			
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ЗРЗ-19.2, ЗРЗ-19.4, ЗРЗ-19.6, ЗРЗ-19.7
Амбулаторно-поликлиническое	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для	3.4.1	С учетом соблюдения

обслуживание	оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)		требований режимов использования  Для участков ЗРЗ-19.2, ЗРЗ-19.4, ЗРЗ-19.6, ЗРЗ-19.7
Медицинские организации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патологоанатомической экспертизы (морги)	3.4.3	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ЗРЗ-19.4, ЗРЗ-19.6, ЗРЗ-19.7
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.2	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ЗРЗ-19.2, ЗРЗ-19.4, ЗРЗ-19.6, ЗРЗ-19.7
Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	3.7.2	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ЗРЗ-19.2, ЗРЗ-19.4, ЗРЗ-19.6, ЗРЗ-19.7
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.5	Минимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.6	Максимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.3	Минимальный отступ от красной линии	метров	0
2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1	Предельное количество надземных этажей в зданиях	штук	2
3.2	Предельное количество надземных этажей при компенсационном и адаптивном строительстве	на основании историко-культурных исследований	
3.3	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до карниза	метров	8,0
3.4	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	12,0
3.5	Предельное количество надземных этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции	штук	1
3.6	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до карниза	метров	4,0
3.7	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	6,0
3.8	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,5
	<i>Примечание: 1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими исторической среде) могут</i>		

	<i>сохранять существующую этажность и высоту до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.</i>		
	<i>2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.</i>		
4	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	не устанавливается	
4.3	Максимальная площадь застройки - площадь объекта капитального строительства	кв. метров	1200
4.4	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) объекта капитального строительства	не устанавливается	
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек	не устанавливается	
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) мачтовых конструкций, высотных объектов	исходя из технической необходимости	
4.7	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	метров	4,0 x 6,0
	<i>Примечание:</i>		
	<i>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими исторической среде) могут сохранять существующую площадь(размеры) до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.</i>		
5	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды (доминант, исторически ценных градоформирующих объектов и других на основании материалов историко-культурных исследований)		
5.1.1	<i>Исторически ценные градоформирующие объекты (ИЦГФО), являющиеся элементами историко-градостроительной среды объектов культурного наследия, сохраняются в своих параметрах, с сохранением внешнего облика и материалов. При реконструкции исторически ценных градоформирующих объектов возможно уточнение параметров, внешнего облика и материалов на основании историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.1.2	<i>При проведении компенсационного строительства (воссоздание утраченных зданий и сооружений, в том числе утраченных исторически ценных градоформирующих объектов, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант) следует руководствоваться материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.1.3	<i>При проведении адаптивного строительства следует руководствоваться материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих (дисгармоничных) объектов		
5.2.1	<i>При реконструкции неадаптированных и диссонирующих исторической среде объектов следует руководствоваться мерами по нейтрализации, приведенными в приложении 2 к настоящей книге</i>	меры по нейтрализации	
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, вальмовая,

			полувальмовая мансардная, сложная, плоская
5.3.2	<i>Запрещённый тип крыши</i>	тип	односкатная
5.3.3	<i>Угол наклона кровли</i>	градусов	от 25 до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада		
5.4.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства	%	до 20
5.4.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.5	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	от 25 до 40
<p><i>Примечание:</i>  <i>В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, исторических деревянных поклонных крестов, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</i></p>			

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

Объект: Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области

Заказчик: Гражданин РФ Павлов Анатолий Анатольевич

Книга 9. Часть 4.

Шифр 009/2022-ПЗО

## Содержание

Раздел III. Проект зон охраны. (Итоговая часть)

Книга 9. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны.

Часть 4. Единые зоны охраняемого природного ландшафта

№ п/п	Наименование	Стр.
	Состав научно-проектной документации .....	5
	Содержание.....	8
	1. Введение.....	9
	2. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам .....	10
	2.1. Общие положения .....	10
	2.2. Термины и определения .....	11
	3. Единые зоны охраняемого природного ландшафта .....	19
	3.1. Единая зона охраняемого природного ландшафта. Тип 1-открытые пространства, поймы водных объектов (ЗОЛ-1).....	19
	3.1.1 Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	19
	3.1.2. Требования к градостроительным регламентам .....	24
	3.2. Единая зона охраняемого природного ландшафта. Тип 2 – зеленые насаждения общего пользования (ЗОЛ-2) .....	29
	3.2.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	29
	3.2.2. Требования к градостроительным регламентам .....	34

### **3. Единые зоны охраняемого природного ландшафта**

В составе объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Гатчина выделены единые зоны охраняемого природного ландшафта двух типов:

- Тип 1, открытые пространства, поймы водных объектов с маркировкой ЗОЛ-1;
- Тип 1, зеленые насаждения общего пользования с маркировкой ЗОЛ-2.

#### **3.1. Единая зона охраняемого природного ландшафта. Тип 1- открытые пространства, поймы водных объектов (ЗОЛ-1)**

##### **3.1.1 Режимы использования земель в границах зоны охраны**

В границах территории единой зоны охраняемого природного ландшафта. Тип 1- открытые пространства, поймы водных объектов (ЗОЛ-1) режимами допускается:

*В части сохранения и восстановления природной и историко-градостроительной среды объектов культурного наследия и сохранения композиционных связей разрешается:*

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;
- компенсационное строительство в целях регенерации исторической градостроительной среды, осуществляемое на местах утраченных объектов в их исторически существовавших параметрах и строительных материалах на основе историко-архивных исследований; воссоздание исторических хозяйственных построек, ограждений, малых архитектурных форм и т.п.;
- размещение спортивных объектов (плоскостных);
- размещение одноэтажных сооружений на линейных объектах (сооружения на инженерных сетях, улично-дорожной сети) при соблюдении предельных параметров; сооружения на линейных объектах возводятся исключительно исходя из технической необходимости;
- прокладка подземных инженерных коммуникаций, воздушных линий электропередач;
- прокладка пешеходных туристско-экскурсионных дорог и экологических троп, оборудованных местами для кратковременного отдыха;
- размещение пляжей (для участков Зол-1.4 и ЗОЛ-1.8);
- проведение археологических и научных исследований.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов на линейных сооружениях;
- ремонт и благоустройство объектов транспортной инфраструктуры по исторически сложившимся трассам;
- капитальный ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, в том числе замена наземных и воздушных сетей на подземные, с последующей рекультивацией нарушенных земель.

*В части ограничения хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) разрешается:*

- допускается установка информационных табличек и стендов размером информационного поля не более 0,6 x 0,8 м высотой не более 2,0 м;
- размещение парковок за пределами прибрежной защитной полосы вместимостью не более 10 машино-мест;
- размещение причальных сооружений для лодок и маломерных судов высотой не более 3,5 м над уровнем водной поверхности в плане не более 5 на 20 метров, а также традиционных мостков;
- размещение торговых киосков и прочих павильонов (беседок) размерами в плане не более 2,5 x 3,5 м и высотой не более 3,0 м;
- общая площадь временных зданий и сооружений не должна превышать 1 % площади участка зоны для участков ЗОЛ-1.3 и ЗОЛ-1.8; 15% - для участков ЗОЛ-1.4, ЗОЛ-1.7 и ЗОЛ-1.15. Для остальных участков зоны размещение временных зданий и сооружений не предусмотрено.

*В части сохранения и восстановления исторического ландшафта, озеленения и благоустройства территории, в том числе обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта (характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев (отдельно стоящих, в виде аллей), очертаний береговой линии озера, ручьев, малых архитектурных форм;
- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;
- ограниченное сохранение кустарниковой растительности, рубки ухода;
- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства;

- устройство ограждений не выше 1,5 м, при этом открытых плоскостей должно быть не менее 70% от площади ограждения, материал ограждения – дерево, металлические решетки (возможно на металлических или каменных столбах).

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- проведение работ по берегоукреплению:
  - а) с применением традиционных берегоукрепительных конструкций;
  - б) с использованием современных конструкций в подземной (подводной) части с видимой частью в виде имитации традиционных конструкций берегоукрепления;
  - в) с применением иных природных материалов;
  - г) с сохранением на поверхности берегоукрепительных конструкций задернованного слоя;
- лесоустроительная и лесовосстановительная деятельность.

*В части применения материалов и цветовых решений при капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении разрешается:*

- строительные и отделочные материалы для стен - дерево, натуральный камень или его имитация, кирпич (в том числе для труб), штукатурка с последующим окрашиванием, для кровель - кровельное железо, допускаются черепица, гибкая черепица;
- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные зеленые или сурик.

*В границах территории единой зоны охраняемого природного ландшафта. Тип 1 – открытые пространства, поймы водных объектов (ЗОЛ-1) режимами устанавливаются следующие запреты:*

*В части сохранения и восстановления природной и историко-градостроительной среды объектов культурного наследия и сохранения композиционных связей запрещается:*

- размещение объектов капитального строительства, за исключением одноэтажных сооружений на линейных объектах в установленных предельных параметрах;

- размещение объектов, за исключением воссоздания исторических хозяйственных построек в параметрах определенных по результатам комплексных научных исследований;

- снос объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в течение установленного действующим законодательством срока, необходимого для принятия решения о включении таких объектов в перечень выявленных объектов культурного наследия либо об отказе об их включении);

- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа (водонапорные башни, зернохранилища, элеваторы и подобное), мачтовых конструкций, в том числе вышек сотовой связи, за исключением существующих;

- прокладка наземных инженерных сетей, за исключением воздушных линий электропередач.

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий, сооружений или их частей, превышающих установленные предельные параметры.

*В части ограничения хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) запрещается:*

- размещение информационных и рекламных конструкций, вывесок, параметры которых превышают установленные допустимые параметры;

- размещение парковок и автостоянок в прибрежно-защитной полосе;

- размещение парковок и автостоянок вместимостью более 10 машино-мест;

- размещение торговых киосков, павильонов, автобусных остановок, превышающих установленные предельные параметры;

- размещение временных зданий и сооружений, общая площадь которых превышает предельно допустимую.

*В части сохранения и восстановления исторического ландшафта, озеленения и благоустройства территории, в том числе обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- размещение на исторических открытых пространствах сомкнутых древесных насаждений, в том числе садов и лесополос;

- изменение гидрологического режима водных объектов, в том числе создающее потенциальную угрозу физической сохранности объекта культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектов;
- планировочное изменение береговой линии водных объектов, создание в акваториях насыпей, дамб и островов;
- изменение уровня поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции за счет изменения рабочих (проектных) отметок в сторону увеличения, за исключением подсыпки грунта до отметок выше отметки подтопления паводком 1% обеспеченности на 0,5 метра при выполнении противопаводковых мероприятий;
- установка ограждений, параметры которых не соответствуют установленным;
- установка глухих ограждений.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности объекта культурного наследия и исторически ценных градоформирующих объектов;
- любая деятельность, оказывающая негативное воздействие на сохранность почв и их плодородие, приводящая в деградации земель, наносящая ущерб сложившимся природным комплексам и объектам животного и растительного мира;
- устройство и размещение производственных объектов, в том числе производственных площадок сельскохозяйственных предприятий;
- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение скотомогильников;
- устройство привалов, биваков, туристических стоянок и лагерей за пределами отведенных для этих целей мест;
- проезд и стоянка автомобильного транспорта (кроме спецмашин) за пределами проезжей части улиц и дорог общего пользования.

*В части применения материалов и цветовых решений при капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении запрещается:*

- применение металлопластиковой профилированной черепицы;
- применение пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления;

- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых решений.

### 3.1.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны охраняемого природного ландшафта. (ЗОЛ-1) Тип 1- открытые пространства, поймы водных объектов устанавливаются следующие Требования:

#### Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6	1.1, за исключением 1.5.1	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ЗОЛ-1.4, ЗОЛ-1.5, ЗОЛ-1.7
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16	С учетом соблюдения требований режимов использования  Кроме участков ЗОЛ-1.3
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ЗОЛ-1.1, ЗОЛ-1.4, ЗОЛ-1.5, ЗОЛ-1.7
Сенокосение	Косение трав, сбор и заготовка сена	1.19	С учетом соблюдения требований режимов использования
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла,	3.1.1	С учетом соблюдения

	электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)		требований режимов использования
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	5.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ЗОЛ-1.3, ЗОЛ-1.4, ЗОЛ-1.8
Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной	6.1	С учетом соблюдения требований режимов использования  Исключительно с целью добычи воды (скважины). Прочие виды недропользования запрещены

	территории		
Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	9.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	11.0	С учетом соблюдения требований режимов использования  Кроме участков ЗОЛ-1.1, ЗОЛ-1.5, ЗОЛ-1.9
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3	С учетом соблюдения требований режимов использования  Кроме участков ЗОЛ-1.1, ЗОЛ-1.5, ЗОЛ-1.9
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных	13.1	С учетом соблюдения требований режимов использования

	для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур		Кроме ЗОЛ-1.3, ЗОЛ-1.8
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.5	Минимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.6	Максимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.3	Минимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
	<i>Примечание: 1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими исторической среде) могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции.</i>		
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,0
	<i>Примечание: 1. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.</i>		
<b>4</b>	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1	Максимальный процент застройки	не устанавливается	
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	не устанавливается	
4.3	Максимальная площадь застройки	не устанавливается	
4.4	Максимальные параметры в плане объекта капитального строительства	не устанавливается	
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных	не устанавливается	

	и прочих построек		
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	метров	2,5 x 3,5
	<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими исторической среде) могут сохранять существующую площадь (размеры) до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.</p> <p>2. Площадь хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований</p>		
<b>5</b>	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды (доминант, исторически ценных градоформирующих объектов и других на основании материалов историко-культурных исследований)		
5.1.1	<i>Исторически ценные градоформирующие объекты (ИЦГФО), являющиеся элементами историко-градостроительной среды объектов культурного наследия, сохраняются в своих параметрах, с сохранением внешнего облика и материалов. При реконструкции исторически ценных градоформирующих объектов возможно уточнение параметров, внешнего облика и материалов на основании историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.1.2	<i>При проведении компенсационного строительства (воссоздание утраченных зданий и сооружений, в том числе утраченных исторически ценных градоформирующих объектов, утраченных доминант, исторических поклонных крестов) следует руководствоваться материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих объектов	не устанавливается	
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам (сооружения на линейных объектах)		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, скатная, вальмовая, плоская
5.3.2	<i>Запрещенный тип крыши</i>	тип	мансардная с двойным изломом скатов
5.3.3	<i>Угол наклона кровли</i>	градусов	до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.4	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	до 20
	<p><i>Примечание:</i></p> <p>В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, утраченных доминант, исторических поклонных крестов в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</p>		

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

## **3.2. Единая зона охраняемого природного ландшафта. Тип 2 – зеленые насаждения общего пользования (ЗОЛ-2)**

### **3.2.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны**

В границах территории единой зоны охраняемого природного ландшафта. Тип 2 – зеленые насаждения общего пользования (ЗОЛ-2) режимами допускается:

*В части сохранения и восстановления природной и историко-градостроительной среды объектов культурного наследия и сохранения композиционных связей разрешается:*

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;

- сохранение открытых пространств (площадей);

- сохранение существующих и размещение новых бульваров и скверов;

- сохранение древесной растительности;

- компенсационное строительство в целях регенерации исторической градостроительной среды, осуществляемое на местах утраченных объектов в их исторически существовавших параметрах и строительных материалах на основе историко-архивных исследований;

- прокладка подземных инженерных коммуникаций, прокладка воздушных (наземным способом) линий электропередач. Общая площадь вырубки под размещение инженерных коммуникаций за пределами улично-дорожной сети не может превышать 3% от площади участка зоны;

- размещение одноэтажных сооружений на линейных объектах (сооружения на инженерных сетях, улично-дорожной сети) при соблюдении предельных параметров; сооружения на линейных объектах возводятся исключительно исходя из технической необходимости;

- рекреационное использование территории;

- прокладка пешеходных туристско-экскурсионных дорог и экологических троп, оборудованных местами для кратковременного отдыха;

- проведение археологических и научных исследований;

- размещение кладбища (для участка ЗОЛ-2.11).

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов разрешается:*

- ремонт и благоустройство объектов транспортной инфраструктуры;

- капитальный ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, в том числе замена наземных и воздушных сетей на подземные, с последующей рекультивацией нарушенных земель;

*В части ограничения хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) разрешается:*

- допускается установка информационных табличек и стендов размером информационного поля не более 1,0 х 2,0 м высотой не более 3,0 м;
- размещение парковок за пределами прибрежной защитной полосы вместимостью не более 10 машино-мест (за исключением участков ЗОЛ-2.1 и ЗОЛ-2.2);
- размещение торговых киосков и прочих павильонов (беседок) размерами в плане не более 2,5 х 3,5 м и высотой не более 3,0 м;
- размещение павильонов автобусных остановок шириной не более 2,0, длиной не более 4 м и высотой не более 2,5 м;
- общая площадь земельных участков, предназначенных для размещения временных зданий и сооружений, не должна превышать 1 % площади участка зоны.

*В части сохранения и восстановления исторического ландшафта, озеленения и благоустройства территории, в том числе обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде разрешается:*

- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта (характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев (отдельно стоящих, в виде аллей), очертаний береговой линии ручьев, озера, малых архитектурных форм;
- сохранение и восстановление особенностей рельефа, гидрографии, старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;
- размещение малых архитектурных форм, монументов, статуй, памятников и иных объектов благоустройства;
- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;
- проведение работ по берегоукреплению:
  - а) с применением традиционных берегоукрепительных конструкций;
  - б) с использованием современных конструкций в подземной (подводной) части с видимой частью в виде имитации традиционных конструкций берегоукрепления;
  - в) с применением иных природных материалов;
  - г) с сохранением на поверхности берегоукрепительных конструкций задернованного слоя;

- сохранение и восстановление особенностей рельефа, гидрографии, старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;

- устройство ограждений не выше 1,6 м, при этом открытых плоскостей должно быть не менее 70%;

- материал ограждений – дерево, металлические решетки (возможно на металлических или каменных столбах), металлическая сетка (для участков ЗОЛ-2.1, ЗОЛ-2.2).

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия разрешается:*

- сохранение древесно-кустарниковой растительности, лесоустроительная и лесовосстановительная деятельность, при необходимости санитарные рубки и рубки ухода;

- лесоустроительная и лесовосстановительная деятельность (для участков ЗОЛ-2.1, ЗОЛ-2.2).

*В части применения материалов и цветовых решений при капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении разрешается:*

- использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;

- строительные и отделочные материалы - дерево, натуральный камень или его имитация, кирпич, штукатурка с последующим окрашиванием;

- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные зеленые или сурик.

**В границах территории единой зоны охраняемого природного ландшафта. Тип 2 - зеленые насаждения общего пользования (ЗОЛ-2) режимами устанавливаются следующие запреты:**

*В части сохранения и восстановления природной и историко-градостроительной среды объектов культурного наследия и сохранения композиционных связей запрещается:*

- размещение объектов капитального строительства, за исключением одноэтажных сооружений на линейных объектах в установленных предельных параметрах;

- снос объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в течение установленного действующим законодательством срока,

необходимого для принятия решения о включении таких объектов в перечень выявленных объектов культурного наследия либо об отказе об их включении);

- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа (водонапорные башни, зернохранилища, элеваторы и подобное), мачтовых конструкций, в том числе вышек сотовой связи;

- прокладка наземных инженерных сетей, за исключением воздушных электролиний при соблюдении предельно возможной вырубки – не более 3% от площади участка зоны;

- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности объекта культурного наследия и исторически ценных градоформирующих объектов;

*В части капитального ремонта, ремонта и реконструкции объектов запрещается:*

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий, сооружений или их частей, превышающих установленные предельные параметры.

*В части ограничения хозяйственной деятельности, размещения рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) запрещается:*

- размещение информационных и рекламных конструкций, вывесок, параметры которых превышают установленные допустимые параметры;

- размещение торговых киосков, павильонов, автобусных остановок, превышающих установленные предельные параметры;

- размещение временных зданий и сооружений на земельных участках, общая площадь которых превышает 1 % площади участка зоны;

*В части сохранения и восстановления исторического ландшафта, озеленения и благоустройства территории, в том числе обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде запрещается:*

- вырубка деревьев, искажающая задний план панорам с участием объектов культурного наследия; вырубка высокорослых зеленых насаждений (за исключением сухих, больных деревьев);

- планировочное изменение береговой линии водных объектов (для участка ЗОЛ-2.1)

- изменение уровня поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции за счет изменения рабочих (проектных) отметок в сторону увеличения, за исключением подсыпки грунта до отметок

выше отметки подтопления паводком 1% обеспеченности на 0,5 метра при выполнении противопаводковых мероприятий;

- установка ограждений, параметры которых не соответствуют установленным;

- устройство глухих ограждений.

*В части соблюдения требований в области охраны окружающей среды, сохранения исторического и ландшафтного окружения объекта культурного наследия запрещается:*

- изменение гидрологического режима водных объектов, в том числе создающее потенциальную угрозу физической сохранности объекта культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектов (для участка ЗОЛ-2.1);

- любая деятельность, оказывающая негативное воздействие на сохранность почв и их плодородие, приводящая в деградации земель, наносящая ущерб сложившимся природным комплексам и объектам животного и растительного мира;

- устройство и размещение производственных объектов, в том числе производственных площадок сельскохозяйственных предприятий;

- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение скотомогильников;

- устройство привалов, биваков, туристических стоянок и лагерей за пределами отведенных для этих целей мест;

- проезд и стоянка автомобильного транспорта (кроме спецмашин) за пределами проезжей части улиц и дорог общего пользования;

- добыча и разработка полезных ископаемых, в том числе устройство карьеров.

*В части применения материалов и цветовых решений при капитальном ремонте, ремонте, реконструкции, восстановлении запрещается:*

- применение металлопластиковой профилированной черепицы;

- применение пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления;

- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний.

### 3.2.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны охраняемого природного ландшафта. Тип 2 – зеленые насаждения общего пользования (ЗОЛ-2) устанавливаются следующие Требования к градостроительным регламентам

Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ЗОЛ-2.1, ЗОЛ-2.2
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	С учетом соблюдения требований режимов использования  Кроме участков ЗОЛ-2.9, ЗОЛ-2.10, ЗОЛ-2.11
Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	5.2	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ЗОЛ-2.1, ЗОЛ-2.2

Недропользование	<p>Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории</p>	6.1	<p>С учетом соблюдения требований режимов использования</p> <p>Исключительно с целью добычи воды (скважины).</p> <p>Прочие виды недропользования запрещены</p>
Охрана природных территорий	<p>Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными</p>	9.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Историко-культурная деятельность	<p>Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм</p>	9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Резервные леса	Деятельность, связанная с охраной лесов	10.4	<p>С учетом соблюдения требований режимов использования</p> <p>Для участков ЗОЛ-2.1, ЗОЛ-2.2</p>
Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	11.0	С учетом соблюдения требований режимов

			использования Для участка ЗОЛ-2.1
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участка ЗОЛ-2.1
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	12.1	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участка ЗОЛ-2.11
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства\*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.5	Минимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.6	Максимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		

2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.3	Минимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими исторической среде) могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции.		
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,5
	<i>Примечание:</i> 1. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.		
<b>4</b>	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1	Максимальный процент застройки	не устанавливается	
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	не устанавливается	
4.3	Максимальная площадь застройки	не устанавливается	
4.4	Максимальные параметры в плане объекта капитального строительства	не устанавливается	
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек	не устанавливается	
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	метров	2,5 x 3,5
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими исторической среде) могут сохранять существующую площадь (размеры) до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации. 2. Площадь хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований		
<b>5</b>	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды (доминант, исторически ценных градоформирующих объектов и других на основании материалов историко-культурных исследований)		
5.1.1	<i>Исторически ценные градоформирующие объекты (ИЦГФО), являющиеся элементами историко-градостроительной среды объектов культурного наследия, сохраняются в своих параметрах, с сохранением внешнего облика и материалов. При реконструкции исторически ценных градоформирующих объектов возможно уточнение параметров, внешнего облика и материалов на основании историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.1.2	<i>При проведении компенсационного строительства (воссоздание утраченных зданий и сооружений, в том числе утраченных исторически ценных градоформирующих объектов, утраченных доминант) следует руководствоваться материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.1.3	<i>При проведении адаптивного строительства следует руководствоваться материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-</i>	на основании историко-культурных исследований	

	<i>градостроительных, архивных исследований).</i>		
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих объектов	не устанавливается	
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам (сооружения на линейных объектах)		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, скатная, вальмовая, плоская
5.3.2	<i>Запрещенный тип крыши</i>	тип	мансардная с двойным изломом скатов
5.3.3	<i>Угол наклона кровли</i>	градусов	до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.4	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	более 60
<p><i>Примечание:</i>  В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</p>			

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

**Приложение 5.**  
***К Акту по результатам государственной  
историко-культурной экспертизы  
Проекта объединенной зоны охраны  
объектов культурного наследия,  
г. Гатчины, Ленинградской области***

**Копии протоколов организационного заседания экспертной комиссии  
по проведению государственной историко-культурной экспертизы  
проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия  
г. Гатчины, Ленинградской области, разработанного ООО «Валбэк-ру»  
(Шифр 009/2022-ПЗО)**

**Протокол № 1****организационного заседания экспертной комиссии****по проведению государственной историко-культурной экспертизы**

**Проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина, Ленинградской обл. (Шифр 009/2022-ПЗО), разработчик ООО «Валбэк-ру», 2022-2023 гг.**

(далее – Проект объединенной зоны охраны ОКН, г. Гатчина)

**Присутствовали:**

**Штиглиц Маргарита Сергеевна**, образование высшее, окончила архитектурный факультет Ленинградского Инженерно-строительного института, специальность: архитектор; ученая степень - доктор архитектуры; стаж работы по профилю экспертной деятельности 49 лет; место работы, должность: профессор Центра инновационных образовательных проектов Санкт-Петербургской государственной художественно-промышленной Академии им. А. Л. Штиглица; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 01.04.2020 г. №419 "Об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы").

**Поддубная Нина Георгиевна**, образование высшее, окончила архитектурный факультет Ленинградского инженерно-строительного института, специальность - архитектор; стаж работы по профилю экспертной деятельности – 35 года; в настоящее время постоянного места работы нет; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25 декабря 2019 г. №2032 "Об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы")

**Комлев Алексей Валентинович**, образование высшее, окончила архитектурный факультет Ленинградского инженерно-строительного института, специальность - архитектор; стаж работы по профилю экспертной деятельности – 35 года; место работы, должность: ООО «КАНТ», главный архитектор аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 29 июля 2022 г. № 1300 "Об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы").

**Повестка дня:**

1. Утверждение состава экспертной комиссии.
2. Избрание председателя экспертной комиссии и ответственного секретаря экспертной комиссии.

3. Определение основных направлений работы.
4. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заявителя (заказчика).
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

#### **1. Об утверждении состава экспертной комиссии**

**Слушали:** Н.Г. Поддубную о создании экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы Проекта объединенной зоны охраны ОКН г. Гатчина (Шифр 009/2022-ПЗО), выполненный в 2022-2023 гг., ООО «Валбэк-ру», Заказчик: гражданин РФ Павлов Анатолий Анатольевич.

**Постановили:** создать экспертную комиссию в составе: М.С. Штиглиц, Н.Г. Поддубная, А.В. Комлев

#### **2. Избрание председателя экспертной комиссии и ответственного секретаря экспертной комиссии.**

**Слушали:** Н.Г. Поддубную о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

**Постановили:** Председателем комиссии выбрать М.С. Штиглиц, ответственным секретарем комиссии – Н.Г. Поддубную.

Голосование: 3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

#### **3. Определение основных направлений работы**

**Слушали:** М.С. Штиглиц об определении основных направлений работы экспертной комиссии:

##### **Постановили:**

3.1. Экспертная комиссия собирается для проведения государственной историко-культурной экспертизы; решения экспертной комиссии принимаются коллегиально, после проведения необходимых исследований, анализа и изучения представленной научно-исследовательской и проектной документации.

3.2. Основными направлениями работы экспертов принять: обработку и обобщение имеющихся материалов историко-культурной экспертизы; подготовку Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы; оформление соответствующих приложений к Акту.

**Постановили:** одобрить предлагаемые основные направления работы экспертной комиссии.

Голосование: 3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

#### **4. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заявителя (заказчика).**

**Слушали:** Н.Г.Поддубную о предлагаемом перечне документов, запрашиваемых у заявителя (заказчика) и форме их предоставления.

Согласно п. 16 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.06.2009 № 569, эксперты обязаны изучить: 1 – техническое задание на разработку Проекта объединенной зоны охраны ОКН, расположенных территории г. Гатчина, а также режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон; 2 – материалы историко-культурных исследований; 3 – Проект объединенной зоны охраны ОКН г. Гатчина; 4 – копии решений органа государственной власти о включении объектов культурного наследия в реестр; 5 – копии решений органа государственной власти об утверждении границ территорий объектов культурного наследия; 6 – историко-культурный (архитектурно-градостроительный) опорный план.

Предлагается заказчику предоставить экспертной комиссии для проведения ГИКЭ документы согласно вышеперечисленному перечню в электронном виде (в форматах word, pdf, jpeg) на адреса электронной почты членов экспертной комиссии.

**Постановили:** Согласиться с перечнем документов, запрашиваемых у заявителя (заказчика) и предложением о формате передачи документов экспертной комиссии.

Голосование: 3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

#### **5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.**

**Слушали:** М.С. Штиглиц об определении сроков проведения ГИКЭ и об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

- Общий срок проведения экспертизы по договорам с экспертами – с 29 марта 2023 года по 30 августа 2023 года.

29.03.2023 г. – 12.05.2023 г. – изучение материалов Раздела I «Предварительные работы» и Раздела II "Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)" научно-проектной работы по теме: «Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина, Ленинградской обл.».

12.05.2023 г. – 22.05.2022 г. – изучение материалов и анализ Раздела III "Проект зон охраны (итоговая часть)" включая границы единых зон охраны в составе объединенной зоны охраны ОКН г. Гатчина, а также режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон;

22.05.2023 г. – 31.05.2023 г. – подготовка Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы Проекта объединенной зоны охраны ОКН г. Гатчина,

**Постановили:** утвердить календарный план работы экспертной комиссии со следующим дополнением:

Работа экспертной комиссии может быть возобновлена при необходимости внесения изменений в Акт ГИКЭ в случае (в том числе получения от заказчика сведений о доработки Акта ПЗО и ГИКЭ по результатам общественного обсуждения и рассмотрения Акта ГИКЭ органами охраны ОКН), а также в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Голосование: 3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

*Настоящий протокол заседания экспертной комиссии составлен на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), является приложением к Акту ГИКЭ и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.*

Председатель экспертной комиссии

М.С. Штиглиц

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Г. Поддубная

Государственный эксперт

А.В. Комлев

**Протокол № 2****заседания экспертной комиссии****по проведению государственной историко-культурной экспертизы**

**Проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина, Ленинградской обл. (Шифр 009/2022-ПЗО), разработчик ООО «Валбэк-ру», 2022-2023 гг.**

(далее – Проект объединенной зоны охраны ОКН, г. Гатчина)

**Присутствовали:**

**Председатель экспертной комиссии - Штиглиц Маргарита Сергеевна** (государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, приказ Министерства культуры Российской Федерации от 01.04.2020 г. №419 "Об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы").

**Ответственный секретарь экспертной комиссии - Поддубная Нина Георгиевна**, (государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25 декабря 2019 г. №2032 "Об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы")

**Государственный эксперт - Комлев Алексей Валентинович**, (государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 29 июля 2022 г. № 1300 "Об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы")

**Повестка дня:**

1. Информация об итогах сводного рассмотрения членами экспертной комиссии представленных материалов Проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина, Ленинградской обл. (Шифр 009/2022-ПЗО), выполненный в 2022-2023 гг., ООО «Валбэк-ру» для проведения ГИКЭ.

2. Рассмотрение предложения о доведении до сведения Заказчика ГИКЭ информации о выявленных замечаниях к оформлению и содержанию Проекта объединенной зоны охраны ОКН, г. Гатчина представленного для проведения ГИКЭ с целью принятия решения об их устранении и повторном направлении на ГИКЭ.

## **1. По пункту 1 повестки**

**Слушали:** А.В. Комлева об итогах сводного рассмотрения членами экспертной комиссии материалов Проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина, Ленинградской обл. (Шифр 009/2022-ПЗО), выполненный в 2022-2023 гг., ООО «Валбэк-ру» (далее – ПЗО ОКН г. Гатчина),

В процессе проведения государственной историко-культурной экспертизы были изучены материалы ПЗО ОКН г. Гатчина, направленные Заказчиком ГИКЭ на адреса электронной почты членов экспертной комиссии в форматах word, pdf, jpeg.

Предварительная научно-методическая оценка материалов ПЗО ОКН г. Гатчина, в рамках требований законодательных и нормативно-правовых актов в области государственной охраны объектов культурного наследия, выявил ряд недостатков, требующих устранения, а именно:

- отдельные разделы ПЗО ОКН г. Гатчина не соответствуют техническим требованиям по оформлению ПЗО;
- в текстах разделов ПЗО ОКН г. Гатчина выявлены отдельные технические ошибки;
- приведенный понятийный аппарат содержит не достаточное количество определений, раскрывающих смысл употребляемых в составе ПЗО ОКН г. Гатчина специальных терминов;
- часть режимов и требований недостаточно однозначно сформулированы с точки зрения правовой определенности в их применении.

**Постановили:** информацию принять к сведению.

## **2. По пункту 2 повестки**

**Слушали:** Н.Г. Поддубную о принятии решения об информировании Заказчику ГИКЭ о выявленных в ПЗО ОКН г. Гатчина недостатках.

Экспертной комиссии предлагается принять решение о доведении до сведения Заказчика ГИКЭ информации о выявленных замечаниях к оформлению и содержанию Проекта объединенной зоны охраны ОКН, г. Гатчина представленного для проведения ГИКЭ с целью принятия решения об их устранении и повторном направлении на ГИКЭ.

**Постановили:**

- по итогам проведенной предварительной экспертизы материалов ПЗО ОКН г. Гатчина, довести на ближайшем совместном совещании до сведения Заказчика ГИКЭ информацию о выявленных замечаниях к оформлению и содержанию представленного для проведения ГИКЭ ПЗО ОКН г. Гатчина с целью принятия решения об их устранении;

- в случае устранения замечаний к оформлению и содержанию представленного для проведения ГИКЭ ПЗО ОКН г. Гатчина и повторного направления в экспертную комиссию - работа экспертной комиссии будет возобновлена.

**Голосование по обоим вопросам:** 3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет.  
Принято единогласно.

*Настоящий протокол заседания экспертной комиссии составлен на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), является приложением к Акту ГИКЭ и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.*

Председатель экспертной комиссии

М.С. Штиглиц

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Г. Поддубная

Государственный эксперт

А.В. Комлев

**Протокол № 3****заседания экспертной комиссии****по проведению государственной историко-культурной экспертизы**

**Проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина, Ленинградской обл. (Шифр 009/2022-ПЗО), разработчик ООО «Валбэк-ру», 2022-2023 гг.**

(далее – Проект объединенной зоны охраны ОКН, г. Гатчина)

**Присутствовали:**

**Председатель экспертной комиссии - Штиглиц Маргарита Сергеевна** (государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, приказ Министерства культуры Российской Федерации от 01.04.2020 г. №419 "Об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы").

**Ответственный секретарь экспертной комиссии - Поддубная Нина Георгиевна**, (государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25 декабря 2019 г. №2032 "Об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы")

**Государственный эксперт - Комлев Алексей Валентинович**, (государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 29 июля 2022 г. № 1300 "Об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы")

**Повестка дня:**

1. Рассмотрение откорректированного Проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина, Ленинградской обл. (Шифр 009/2022-ПЗО), выполненный в 2022-2023 гг., ООО «Валбэк-ру» совместно с проектом Акта ГИКЭ подготовленного по итогам экспертизы проекта.

2. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

**По пункту 1 повестки**

**Слушали:** А.В. Комлева о рассмотрении Рассмотрение Проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина, Ленинградской обл. (Шифр 009/2022-ПЗО), выполненный в 2022-2023 гг., ООО «Валбэк-ру».

Откорректированный по замечаниям Экспертной комиссии Проект объединенной зоны охраны ОКН, г. Гатчина повторно направлен (в электронном виде в формате - pdf) на ГИКЭ и фактически принят к рассмотрению «24» августа 2023 г. в связи с чем, предлагается установить срок окончания ГИКЭ – «30» августа 2023 г.

Основными задачами экспертизы являлось определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах указанных зон требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Экспертной комиссией были рассмотрены следующие вопросы:

- обоснованность разработки нового проекта зон охраны ОКН г. Гатчина, Ленинградской обл. в 2022-2023 гг.
- обоснованность, методами историко-культурного, градостроительного анализа, принимаемых решений по установлению границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах единых зон охраны в составе объединенной зоны охраны ОКН г. Гатчины и их соответствие требованиям государственной охраны объектов культурного наследия;

В рамках проведения государственной историко-культурной экспертизы были изучены сведения об объектах культурного наследия, отчет о проведенных историко-культурных исследованиях, сведения в текстовой форме и в виде карт (схем) о расположенных в границах проектируемых зон объектов культурного наследия, их территориях и зонах охраны, сведения в текстовой форме и в виде карт (схем) о визуальном восприятии объектов культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок, сведения о композиционной связи объектов культурного наследия и природного ландшафта, расположенного в границах проектируемых зон, а также сочетании в нем определенных типов рельефа местности, водных объектов, зеленых насаждений, застроенных и незастроенных территорий и иные материалы, представленные для экспертизы.

Проводилась оценка научно-методической и правовой обоснованности и достаточности предлагаемых решений в рамках требований государственной охраны объектов культурного наследия.

Разделы Проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина, Ленинградской обл. (Шифр 009/2022-ПЗО), разработчик ООО «Валбэк-ру», 2022-2023 гг. - полностью соответствуют Техническим заданиям (Приложение №1 к Муниципальным контрактам).

**Постановили:** по итогам проведенной историко-культурной экспертизы можно сделать выводы о соответствии представленной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**Голосование:** 3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

**По пункту 2 повестки**

**Слушали:** Н.Г. Поддубную о принятии решения о подписании Акта государственной историко-культурной экспертизы его передаче Заказчику.

**Постановили:** принять следующий вывод экспертизы:

*- установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия и особых режимов использования земель в границах зон охраны ОКН;*

*- требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны ОКН, в соответствии с Проектом объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина, Ленинградской обл. (Шифр 009/2022-ПЗО), разработчик ООО «Валбэк-ру», 2022-2023 гг., Заказчик: гражданин РФ Павлов Анатолий Анатольевич, соответствуют (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.*

Решили передать 3 экземпляра подписанного заключения Заказчику

**Голосование:** 3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

*Настоящий протокол заседания экспертной комиссии составлен на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), является приложением к Акту ГИКЭ и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.*

Председатель экспертной комиссии

М.С. Штиглиц

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Г. Поддубная

Государственный эксперт

А.В. Комлев