

Научно-проектная документация

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

Адрес: Ленинградская область, г. Гатчина

Заказчик: Гражданин РФ Павлов Анатолий Анатольевич

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

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.

Книга 9

Шифр 009/2022-ПЗО

Часть 2

Экз. № ____

Научно-проектная документация

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

Адрес: Ленинградская область, г. Гатчина

Заказчик: Гражданин РФ Павлов Анатолий Анатольевич

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

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.

Книга 9

Шифр 009/2022-ПЗО

Часть 2

Экз. № ____

Директор
ГАП
ГАП
Начальник проектного отдела
Архитектор-реставратор
Архитектор-реставратор
Ведущий инженер
Инженер-эколог
Геодезист
Кадастровый инженер



Воробьев С.Н.
Самойлова А.В.
Пьянкова Н.С.
Юркова С.В.
Оленичева С.В.
Иванов Д.Н.
Баранова Т.А.
Кильдюшов С.С.
Воробьев С.Н.
Сеткова Н.В.

Вологда, 2022 - 2023 год

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

Книга 9. Часть 2.

Шифр 009/2022-ПЗО

Авторский коллектив:

Фамилия, имя, отчество	Должность	Участие
Пьянкова Н.С.	ГАП	Автор проекта
Самойлова А.В.	ГАП	При участии
Юркова С.В.	Начальник проектного отдела	Автор проекта
Баранова Т.А.	Ведущий инженер	Соавтор
Воробьев С.Н.	Директор, геодезист	Соавтор
Иванов Д.Н.	Архитектор-реставратор	При участии
Кильдюшов С.С.	Инженер-эколог	При участии
Оленичева С.В.	Архитектор-реставратор	Автор проекта
Сеткова Н.В.	Кадастровый инженер	Соавтор

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

Книга 9. Часть 2.

Шифр 009/2022-ПЗО

Лист согласования

Должность, наименование организации	Подпись	Фамилия, имя, отчество

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

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
Раздел I. Предварительные работы			
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	
Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)			
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	
Часть 1	Общая характеристика - классификация застройки города Гатчина. Объекты культурного наследия (текстовая часть)	ИКИ	
Часть 2	Исторически ценные градоформирующие объекты. Монумены (текстовая часть)		
Часть 3	Общая характеристика - классификация застройки города Гатчина. Современная застройка. Выводы (текстовая часть)	ИКОП	
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	
Часть 1	Ближние видовые точки на объекты культурного наследия (текстовая часть, фотоиллюстрации 1.1-66.4)	ЛВА	
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)		

Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть)			
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; ЗОЛ-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(т/ч)	
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		

* Полная версия в формате XML для передачи в ЕГРН формируется после утверждения зон охраны (сведения об утверждении включаются в XML-формат).

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

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.

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 2 содержит общие сведения о разделе, а также Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах Единых охранных зон объектов культурного наследия расположенных на территории г. Гатчины, в составе объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина.

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).

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;*
- 3) для которых *градостроительные регламенты не устанавливаются;*

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 единых зон охраны объектов культурного наследия отображаются на карте (схеме) Проекта зон охраны ОКН.

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 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 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 в т.ч.:**

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.

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

Исторически ценные градоформирующие объекты – здания и сооружения, формирующие историческую застройку и, объединенные 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.

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

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 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.

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

Уличный фронт – воспринимаемые с территории открытых 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.

Этажность здания - Число этажей здания, включая все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

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.

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 Режимами 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 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 0,6 x 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 x 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
Основные виды разрешенного использования земельных участков:			
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
Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются			
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
1	Требования к размерам земельных участков		
1.1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зоны ОЗ-1 в пределах района Мариенбург и Егерской слободы до пересечения с ул. Воскова	метров	18
1.1.2	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зоны ОЗ-1 вдоль Красноармейского просп. и ул. Киевской до пересечения с железной дорогой	метров	21
1.1.3	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для зоны ОЗ-1 участка железной дороги вдоль ул. Воскова	метров	12
1.1.4	Минимальный размер земельного участка в ширину –	метров	20

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

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

	вглубь участка для зоны ОЗ-1 по ул. Гагарина от перекрестка с пр. 25 Октября до перекрестка с ул. Карла Маркса		
1.4.8	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны ОЗ-1 по пр. 25 Октября от перекрестка с ул. 7-ой Армии	метров	195
1.4.9	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны ОЗ-4	метров	не устанавливается
1.4.10	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зоны ОЗ-2	метров	50
1.4.11	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для зон ОЗ-3, ОЗ-6, ОЗ-5	метров	50
1.5.1	Минимальный размер земельного участка по площади для зоны ОЗ-1 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 ОЗ-1 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 ОЗ-1 участка железной дороги вдоль ул. Воскова	кв. метров	140
1.5.4	Минимальный размер земельного участка по площади для зоны ОЗ-1 по ул. Чкалова от перекрестка с пр. 25 Октября до перекрестка с ул. Лейтенанта Шмидта	кв. метров	460
1.5.5	Минимальный размер земельного участка по площади для зоны ОЗ-1 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 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	кв. метров	760
1.5.7	Минимальный размер земельного участка по площади для зоны ОЗ-1 по ул. Гагарина от перекрестка с пр. 25 Октября до перекрестка с ул. Карла Маркса	кв. метров	800
1.5.8	Минимальный размер земельного участка по площади для зоны ОЗ-1 по пр. 25 Октября от перекрестка с ул. 7-ой Армии	кв. метров	1900
1.5.9	Минимальный размер земельного участка по площади для зоны ОЗ-4	кв. метров	не устанавливается
1.5.10	Минимальный размер земельного участка по площади для зоны ОЗ-2	кв. метров	120
1.5.11	Минимальный размер земельного участка по площади для зон ОЗ-3, ОЗ-6, ОЗ-5	кв. метров	650
1.6.1	Максимальный размер земельного участка по площади для зоны ОЗ-1 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 ОЗ-1 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 ОЗ-1 участка железной дороги вдоль ул. Воскова	кв. метров	900
1.6.4	Максимальный размер земельного участка по площади для зоны ОЗ-1 по ул. Чкалова от перекрестка с пр. 25 Октября до перекрестка с ул. Лейтенанта Шмидта	кв. метров	2000
1.6.5	Максимальный размер земельного участка по площади для зоны ОЗ-1 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

	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		
1.6.7	Максимальный размер земельного участка по площади для зоны ОЗ-1 по ул. Гагарина от перекрестка с пр. 25 Октября до перекрестка с ул. Карла Маркса	кв. метров	1700
1.6.8	Максимальный размер земельного участка по площади для зоны ОЗ-1 по пр. 25 Октября от перекрестка с ул. 7-ой Армии	кв. метров	3500
1.6.9	Максимальный размер земельного участка по площади для зоны ОЗ-4	кв. метров	не устанавливается
1.6.10	Максимальный размер земельного участка по площади для зоны ОЗ-2	кв. метров	200
1.6.11	Максимальный размер земельного участка по площади для зон ОЗ-3, ОЗ-6, ОЗ-5	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	
	<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>		
2	Местоположение зданий на участке		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	0
2.2.1	Максимальный отступ от границ земельных участков для зоны ОЗ-1 в пределах района Мариенбург и Егерской слободы до пересечения с ул. Воскова	метров	10
2.1.2	Максимальный отступ от границ земельных участков для зоны ОЗ-1 вдоль Красноармейского просп. и ул. Киевской до пересечения с железной дорогой	метров	3
2.1.3	Максимальный отступ от границ земельных участков для зоны ОЗ-1 участка железной дороги вдоль ул. Воскова	метров	5
2.1.4	Максимальный отступ от границ земельных участков для зоны ОЗ-1 по ул. Чкалова от перекрестка с пр. 25 Октября до перекрестка с ул. Лейтенанта Шмидта	метров	18
2.1.5	Максимальный отступ от границ земельных участков для зоны ОЗ-1 по ул. Чкалова от перекрестка с ул. Лейтенанта Шмидта и ул. Карла Маркса	метров	5
2.1.6	Максимальный отступ от границ земельных участков 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	8
2.1.7	Максимальный отступ от границ земельных участков для зоны ОЗ-1 по ул. Гагарина от перекрестка с пр. 25 Октября до перекрестка с ул. Карла Маркса	метров	5
2.1.8	Максимальный отступ от границ земельных участков для зоны ОЗ-1 по пр. 25 Октября от перекрестка с ул. 7-ой Армии	метров	5
2.1.9	Максимальный отступ от границ земельных участков для зоны ОЗ-4	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>			
3	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений		
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	Процент, площадь застройки земельных участков		
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>		
5	Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции		
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	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	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