



Общество с ограниченной ответственностью
«Валбэк-ру»

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 3. Единые зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Книга 9

Шифр 009/2022-ПЗО

Часть 3

Экз. № ____

Вологда, 2022-2023 год

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 3. Единые зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Книга 9

Шифр 009/2022-ПЗО

Часть 3

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 3

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 3

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 3

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. Монументы (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 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. |
|-------|---|-----------|
| | Состав научно-проектной документации..... | 5 |
| | Содержание..... | 8 |
| | I. Введение..... | 11 |
| | 2. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам | 12 |
| | 2.1. Общие положения | 12 |
| | 2.2 Термины и определения | 14 |
| | 3. Единые зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.. | 24 |
| | 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) | 233 |
| 3.16.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны | 233 |
| 3.16.2. Требования к градостроительным регламентам | 240 |
| 3.17. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 17 – зона размещения объектов общественной застройки (ЗРЗ-17) | 249 |
| 3.17.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны | 249 |
| 3.17.2. Требования к градостроительным регламентам | 256 |
| 3.18. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 18 - зона размещения объектов транспорта (ЗРЗ-18) | 263 |
| 3.18.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны | 263 |
| 3.18.2. Требования к градостроительным регламентам | 268 |
| 3.19. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 19 – зона размещения промышленных и коммунально-складских объектов (ЗРЗ-19) | 273 |
| 3.19.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны | 273 |
| 3.19.2. Требования к градостроительным регламентам | 278 |

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 соответствии 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 3 содержит общие сведения о разделе, а также Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах Единых зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности 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).

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 который 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.

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 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 масштабом, объемом, структурой, стилем, конструктивными материалами, цветовым решением и декоративными элементами.

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 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.

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. 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 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 0,8 х 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 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, 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 |
| 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 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 |

| Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков | | | |
|--|---|-------|--|
| 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 |
| 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 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> | | | |
| 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 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, павильонов) 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 | 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 | Процент, площадь застройки земельных участков | | |
| 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 | 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 | <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 |
| 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 |
| 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 |

| | | | |
|--|---|------------------|--|
| | 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 |
| 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 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков | | | |
| 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 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков | | | |
| 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 |
| 1 | Требования к размерам земельных участков | | |
| 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 11 |
| 1.2.1 | Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы для участков ЗРЗ-2.1, ЗРЗ-2.2 - В границах улиц Беляева, Рыбакова, Рысева | метров | 30 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 Беляева, Рыбакова, Рысева | метров | 25 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 20 |
| 1.4.1 | Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка для участков ЗРЗ-2.1, ЗРЗ-2.2 - В границах улиц Беляева, Рыбакова, Рысева | метров | 65 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> | | |
| 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 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 - требуется соблюдение линии застройки | 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 2,0 |
| 2.6.6 | Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка для участка ЗРЗ-2.16 | метров | 10,0 1,0 |
| 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 |
| | <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. | | |
| 3 | Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| 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 |
| | <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 | | |
| 4 | Процент, площадь застройки земельных участков | | |
| 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> | | | |
| 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 | <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 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 (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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 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> | | | |
| 2 | Местоположение зданий на участке | | |
| 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 - требуется соблюдение линии застройки | 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> | | | |
| 3 | Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений | | |

| | | | |
|---|--|---|-------|
| 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 | Процент, площадь застройки земельных участков | | |
| 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> | | |
| 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 | <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 |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков: | | | |
| 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 |
| Условно разрешенные 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 | 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 |
| 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 | 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: 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> | | |
| 2 | Местоположение зданий на участке | | |
| 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 | 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: 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.</i> | | |
| 3 | Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| 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: 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</i> | | |
| 4 | Процент, площадь застройки земельных участков | | |
| 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> | | |
| 5 | Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции | | |
| 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 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

3.5. 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 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, 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 |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков: | | | |
| 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 |
| Условно разрешенные 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 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 |
| 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 | 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> | | |
| 2 | Местоположение зданий на участке | | |
| 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 | 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, павильонов) 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 | 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 | Процент, площадь застройки земельных участков | | |
| 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 | Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции | | |
| 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 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;
- 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 |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков: | | | |
| 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 |
| 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 | 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> | | | |
| 2 | Местоположение зданий на участке | | |
| 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 | 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, павильонов) 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 | 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 | Процент, площадь застройки земельных участков | | |
| 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> | | | |
| 5 | Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции | | |
| 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 |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков: | | | |
| 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 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 | 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 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков | | | |
| 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 |
| 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 | 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> | | | |
| 2 | Местоположение зданий на участке | | |
| 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 | 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> | | | |
| 3 | Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| 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 |
| <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</p> | | | |

| | | | |
|----------|--|--------------------|---|
| | <i>основании историко-культурных исследований</i> | | |
| 4 | Процент, площадь застройки земельных участков | | |
| 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> | | |
| 5 | Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции | | |
| 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 |
| | <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

3.8. 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 |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков: | | | |
| 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 |
| 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 | 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> | | |
| 2 | Местоположение зданий на участке | | |
| 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 | 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. | | |
| 3 | Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| 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. | | |
| 4 | Процент, площадь застройки земельных участков | | |
| 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. | | |
| 5 | Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции | | |
| 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 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;

- 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 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.

3.9.2. 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 |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков: | | | |
| 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 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 | 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 |
| 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 | 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> | | | |
| 2 | Местоположение зданий на участке | | |
| 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 | 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> | | | |
| 3 | Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| 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 | Процент, площадь застройки земельных участков | | |
| 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> | | | |
| 5 | Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции | | |
| 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 |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков: | | | |
| Многэтажная 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 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков | | | |
| 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 |
| 1 | Требования к размерам земельных участков | | |
| 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 | |
| | <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> | | |
| 2 | Местоположение зданий на участке | | |
| 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 | 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> | | |
| 3 | Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| 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> 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 | Процент, площадь застройки земельных участков | | |
| 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> 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 | Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции | | |
| 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 | 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> 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 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;

- 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 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;

- 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 |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков: | | | |
| 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 |
| 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 | 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> | | |
| 2 | Местоположение зданий на участке | | |
| 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 | 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> | | | |
| 3 | Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| 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> | | | |
| 4 | Процент, площадь застройки земельных участков | | |
| 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> | | | |
| 5 | Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции | | |
| 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 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;

- 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 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.

3.12.2. 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 |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков: | | | |
| 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 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков | | | |
| 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 |
| 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 | 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> | | |
| 2 | Местоположение зданий на участке | | |
| 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 | 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> | | |
| 3 | Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| 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 | Процент, площадь застройки земельных участков | | |
| 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. | | |
| 5 | Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции | | |
| 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 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 длиной 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 1,6 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 |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков: | | | |
| 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 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков | | | |
| 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 |
| 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 | 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> | | | |
| 2 | Местоположение зданий на участке | | |
| 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 | 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> | | | |
| 3 | Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| 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> | | | |
| 4 | Процент, площадь застройки земельных участков | | |
| 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> | | |
| 5 | Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции | | |
| 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 |
| 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 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 |
| Условно разрешенные 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 |
| 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 |
| 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 | 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> | | |
| 2 | Местоположение зданий на участке | | |
| 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 | 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. | | |
| 3 | Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| 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 |
| | <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 | Процент, площадь застройки земельных участков | | |
| 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 | |
| | <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. | | |
| 5 | Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции | | |
| 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 научная 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 научная 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 и сооружений 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 ~~не~~ 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 до параметров, предусмотренных ~~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, прочих труб 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;

- для участка ЗРЗ-15.1.1 размещение информационных стендов размерами не более 0,8 х 1,2 м и высотой от уровня земли не более 2,5 м (для прочих участков зоны не нормируется);

- размещение рекламных конструкций размерами не более 1,2 х 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 проёмами не менее 50 % поверхности ограждения, высотой не более 1,6 метров;~~

- материал ограждений – ~~дерево, металл, металлические решетки, кирпич, бетон, дерево; (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;

- для участка ЗРЗ-15.1.1 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 (для прочих участков зоны не нормируется).

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 |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков: | | | |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений | 1.14 | Научное обеспечение сельского хозяйства |
| 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 |
| Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации | 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание |
| Среднее и высшее профессиональное | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для | 3.5.2 | С учетом соблюдения |

| | | | |
|---|---|-------|---|
| образование | 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 | | 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 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 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 | Проведение научных исследований |
| 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 | Проведение научных испытаний |
| Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, | 3.8.1 | С учетом соблюдения требований |

| | | | |
|--|---|-------|--|
| | органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | | 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 станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений; размещение | 6.7.1 | С учетом соблюдения требований режимов использования |

| | | | |
|--|---|-------|--|
| | 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 |
| 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 | 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> | | |
| 2 | Местоположение зданий на участке | | |
| 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 | 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> | | |
| 3 | Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| 3.1 | Предельное количество надземных этажей в зданиях | штук | 5 не устанавливается |
| 3.2 | Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания) для участка ЗРЗ-15.1.1 | метров | 20,0 |
| 3.3 | Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания) для участка ЗРЗ-15.1.2 | метров | 24,0 |
| 3.4 | Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания) для участка ЗРЗ-15.1.3 | метров | 30,0 |
| 3.5 | Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания) для участка ЗРЗ-15.1.4 | метров | 35,0 |
| 3.3 | Предельное количество надземных этажей хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции | штук | ± |
| 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> 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 | Процент, площадь застройки земельных участков | | |
| 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 не устанавливается |
| 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</p> | | |

| | | | |
|----------|---|--|---|
| | <i>исторической среде) могут сохранять существующую площадь (размеры) до принятия решения о сносе объекта по мере амортизации.</i> | | |
| 5 | Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции | | |
| 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 сохранению доминант | | |
| 5.3.1 | На участке ЗРЗ-15.1.1 сохраняется существующая доминанта – (водонапорная башня) высотой 42,3 метра | метров | 42,3 |
| 5.4 | Требования по размещению мачтовых объектов и труб | | |
| 5.4.1 | Предельная высота мачтовых объектов и труб при строительстве и реконструкции до наивысшей точки для участка ЗРЗ-15.1.1 | метров | 25,0 |
| 5.4.2 | Предельная высота мачтовых объектов и труб при строительстве и реконструкции до наивысшей точки для участка ЗРЗ-15.1.2 | метров | 60,0 |
| 5.4.3 | Предельная высота мачтовых объектов и труб при строительстве и реконструкции до наивысшей точки для участка ЗРЗ-15.1.3 | метров | 50,0 |
| 5.4.4 | Предельная высота мачтовых объектов и труб при строительстве и реконструкции до наивысшей точки для участка ЗРЗ-15.1.4 | метров | 100,0 |
| | <i>Примечание: 1. Все существующие мачтовые объекты и трубы могут сохранять существующую высоту и размеры в плане.</i> | | |
| 5.5 | Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам | | |
| 5.5.1 | Разрешенный тип крыши | тип | двускатная, вальмовая, полувальмовая мансардная, сложная, плоская |
| 5.6.2 | Запрещенный тип крыши при новом строительстве | тип односкатная не устанавливается | |
| 5.7.3 | Угол наклона кровли для участка ЗРЗ-15.1.1 (для прочих участков зоны не нормируется) | градусов | от 25 до 35 |
| 5.6 | Процент остекления от площади фасада | | |
| 5.6.1 | Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства для участка ЗРЗ-15.1.1 (для прочих участков зоны не нормируется) | % | до 20 |
| 5.6.2 | Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах для участка ЗРЗ-15.1.1 (для прочих участков зоны не нормируется) | % | до 20 |
| 5.7 | Процент озеленения земельного участка (древесная растительность) | % | от 25 до 40 |
| | <i>Примечание: В случае реконструкции ИЦФО, 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

3.16. 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 |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков: | | | |
| 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 |
| 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 |
| 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, мотоколесок, 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 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков | | | |
| 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 |
| 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 | 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> | | |
| 2 | Местоположение зданий на участке | | |
| 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 - 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 | |
| | <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> | | |
| 3 | Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| 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 | Процент, площадь застройки земельных участков | | |
| 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> | | |
| 5 | Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции | | |
| 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 |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков: | | | |
| 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 |

| Условно разрешенные 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 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 |
| 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 | 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 | | |
| 2 | Местоположение зданий на участке | | |
| 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 | |
| 2.7.1 | Требования к интервалу в уличном фронте застройки для участка ЗРЗ-17.24 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> | | |
| 3 | Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| 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 участков ЗРЗ-17.3, ЗРЗ-17.8 | штук | 4 |
| 3.1.5 | Предельное количество надземных этажей в зданиях без мансарды 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» | 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 ЗРЗ-17.24 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 участков ЗРЗ-17.3, 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 | Процент, площадь застройки земельных участков | | |

| | | | |
|-------|--|--------------------|-------------|
| 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»; для участка ЗРЗ-17.3 | 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 | метров | 7,0 x 10,0 |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | 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»; | | |
| 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) | 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 |
| <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

3.18. 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 x 1,2 м и высотой не более 2,0 м;
- размещение на остановках информационных табличек размерами не более 0,6 x 0,8 м;
- размещение рекламных конструкций высотой до 3,0 метров;
- размещение павильонов автобусных остановок размерами в плане не более 2,0 x 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 |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков: | | | |
| 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 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков | | | |
| 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 |
| 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 | 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 | |
| 2 | Местоположение зданий на участке | | |
| 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> | | |
| 3 | Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| 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 | Процент, площадь застройки земельных участков | | |
| 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 | 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 | <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 конструкций 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 |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков: | | | |
| 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, мотоколесок, 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>Исключительно с целью добычи воды (скважины). Прочие виды недропользования запрещены</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 |
| Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков | | | |
| 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 |
| 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 | 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 | |
| 2 | Местоположение зданий на участке | | |
| 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 | |
| 3 | Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
| 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:</i> 1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими исторической среде) могут | | |

| | | | |
|-------|---|---|------------------------|
| | <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 | Процент, площадь застройки земельных участков | | |
| 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 | 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 | <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