

## 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 4. Единые зоны охраняемого природного ландшафта.

Книга 9

Шифр 009/2022-ПЗО

Часть 4

Экз. № \_\_\_\_

## Научно-проектная документация

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

Адрес: Ленинградская область, г. Гатчина

Заказчик: Гражданин РФ Павлов Анатолий Анатольевич

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

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

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

Часть 4. Единые зоны охраняемого природного ландшафта.

**Книга 9**

**Шифр 009/2022-ПЗО**

**Часть 4**

**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 4.

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 4.

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 4.

Шифр 009/2022-ПЗО

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

Обозначение комплекта	Наименование раздела проекта	Марка арх. №	Примечание
1	2	3	4
<b>Раздел I. Предварительные работы</b>			
Книга 1	Исходно-разрешительная документация и предварительные работы	КН-1	
Часть 1	Исходно-разрешительная документация. Общая часть	ИРД	
Часть 2	Исходно-разрешительная документация. Общие сведения об объектах культурного наследия	ИРД	
Часть 3	Исходно-разрешительная документация. Сведения о границах территорий объектов культурного наследия	ИРД	
Часть 4	Исходно-разрешительная документация. Копии паспортов и учетных карточек объектов культурного наследия. Сведения о защитных зонах и археологических исследованиях	ИРД	
Часть 5	Данные государственного кадастра недвижимости по территориям проектирования. Инженерно-геодезические работы. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны и материалов генерального плана	ИРД/ПР	
<b>Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)</b>			
Книга 2	Архивные исследования. Историко-архивные и библиографические исследования	КН-2 ИКИ	
Часть 1	Историко-архивные сведения. Копии архивных карт, планов и чертежей, отражающих этапы развития территории. Копии проектов зданий и сооружений		
Часть 2	Историко-архивные сведения. Копии архивных фотоматериалов и художественных изображений		

Книга 3	Архивные исследования. Историческая справка	КН-3 ИКИ	
Книга 4	Историко-архитектурные исследования. Историко-культурный опорный план	КН-4	
Часть 1	Общая характеристика - классификация застройки города Гатчина. Объекты культурного наследия (текстовая часть)	ИКИ	
Часть 2	Исторически ценные градформирующие 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)		

<b>Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть)</b>			
Книга 8*	Проект границ единых зон охраны объектов культурного наследия в составе объединенной зоны охраны.	КН-8	
Часть 1	Общая часть. Описание местоположения границ территорий объектов культурного наследия. Сведения о составе объединенной зоны охраны.	ОМГ(т/ч)	
Часть 2	Текстовое описание местоположения границ зон охраны объектов культурного наследия. Единые зоны охраны ОЗ; ЗРЗ-1– ЗРЗ-10	ОМГ(т/ч)	
Часть 3	Текстовое описание местоположения границ зон охраны объектов культурного наследия. Единые зоны охраны ЗРЗ-11– ЗРЗ-19; 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(г/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 4.

Шифр 009/2022-ПЗО

## Содержание

Раздел III. Проект зон охраны. (Итоговая часть)

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

Часть 4. Единые зоны охраняемого природного ландшафта

№ п/п	Наименование	Стр.
	Состав научно-проектной документации .....	5
	Содержание.....	8
	1. Введение.....	9
	2. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам .....	10
	2.1. Общие положения .....	10
	2.2. Термины и определения .....	11
	3. Единые зоны охраняемого природного ландшафта .....	19
	3.1. Единая зона охраняемого природного ландшафта. Тип 1-открытые пространства, поймы водных объектов (ЗОЛ-1).....	19
	3.1.1 Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	19
	3.1.2. Требования к градостроительным регламентам .....	24
	3.2. Единая зона охраняемого природного ландшафта. Тип 2 – зеленые насаждения общего пользования (ЗОЛ-2) .....	29
	3.2.1. Режимы использования земель в границах зоны охраны .....	29
	3.2.2. Требования к градостроительным регламентам .....	34



## 1. Введение

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

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

Часть 4 содержит общие сведения о разделе, а также Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах Единых зон охраняемого природного ландшафта объектов культурного наследия расположенных на территории г. Гатчины в составе объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина.

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

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

### 2.1. Общие положения

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

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

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

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

- 1) для которых *устанавливаются градостроительные регламенты,*
- 2) на которые *действие градостроительного регламента не распространяется*
- 3) для которых *градостроительные регламенты не устанавливаются*

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

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

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

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

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

## **2.2. Термины и определения**

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

**Адаптивное строительство** – возведение объектов сомасштабных сложившейся застройке, с соблюдением основных приёмов, характерных для исторической застройки, регламентацией высоты, габаритов, материала стен и отделки фасадов новых зданий, их членений, пластики, цветового решения, характера кровель и других характерных элементов для определенной застройки, на основе сведений историко-культурных исследований, в том числе историко-архивных и библиографических исследований.

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

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

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

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

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

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

**Высота зданий (строений)** – высота зданий (строений), измеряемая от дневной поверхности земли до наивысшей точки здания (строения); высота до карниза здания (строения) – высота вертикальной плоскости фасада здания (строения); высота до конька – высота конька скатной крыши при ее уклоне до

30 градусов (или элемента, расположенного в пределах соответствующей условной плоскости).

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

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

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

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

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

**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.

**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.

**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.

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

**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.

**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.

**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 охраняемого природного ландшафта**

В составе объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Гатчина выделены единые зоны охраняемого природного ландшафта двух типов:

- Тип 1, открытые пространства, поймы водных объектов с маркировкой ЗОЛ-1;
- Тип 1, зеленые насаждения общего пользования с маркировкой ЗОЛ-2.

#### **3.1. Единая зона охраняемого природного ландшафта. Тип 1- открытые пространства, поймы водных объектов (ЗОЛ-1)**

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

В границах территории единой зоны охраняемого природного ландшафта. Тип 1- открытые пространства, поймы водных объектов (ЗОЛ-1) режимами допускается:

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

- проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение историко-градостроительной и природной среды;
- компенсационное строительство в целях регенерации исторической градостроительной среды, осуществляемое на местах утраченных объектов в их исторически существовавших параметрах и строительных материалах на основе историко-архивных исследований; воссоздание исторических хозяйственных построек, ограждений, малых архитектурных форм и т.п.;
- размещение спортивных объектов (плоскостных);
- размещение одноэтажных сооружений на линейных объектах (сооружения на инженерных сетях, улично-дорожной сети) при соблюдении предельных параметров; сооружения на линейных объектах возводятся исключительно исходя из технической необходимости;
- прокладка подземных инженерных коммуникаций, воздушных линий электропередач;
- прокладка пешеходных туристско-экскурсионных дорог и экологических троп, оборудованных местами для кратковременного отдыха;
- размещение пляжей (для участков Зол-1.4 и ЗОЛ-1.8);
- проведение археологических и научных исследований.

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

- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов на линейных сооружениях;
- ремонт и благоустройство объектов транспортной инфраструктуры по исторически сложившимся трассам;
- капитальный ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, в том числе замена наземных и воздушных сетей на подземные, с последующей рекультивацией нарушенных земель.

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

- допускается установка информационных табличек и стендов размером информационного поля не более 0,6 x 0,8 м высотой не более 2,0 м;
- размещение парковок за пределами прибрежной защитной полосы вместимостью не более 10 машино-мест;
- размещение причальных сооружений для лодок и маломерных судов высотой не более 3,5 м над уровнем водной поверхности в плане не более 5 на 20 метров, а также традиционных мостков;
- размещение торговых киосков и прочих павильонов (беседок) размерами в плане не более 2,5 x 3,5 м и высотой не более 3,0 м;
- общая площадь временных зданий и сооружений не должна превышать 1 % площади участка зоны для участков ЗОЛ-1.3 и ЗОЛ-1.8; 15% - для участков ЗОЛ-1.4, ЗОЛ-1.7 и ЗОЛ-1.15. Для остальных участков зоны размещение временных зданий и сооружений не предусмотрено.

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

- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта (характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев (отдельно стоящих, в виде аллей), очертаний береговой линии озера, ручьев, малых архитектурных форм;
- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;
- ограниченное сохранение кустарниковой растительности, рубки ухода;
- размещение малых архитектурных форм и объектов благоустройства;

- устройство ограждений не выше 1,5 м, при этом открытых плоскостей должно быть не менее 70% от площади ограждения, материал ограждения – дерево, металлические решетки (возможно на металлических или каменных столбах).

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

- проведение работ по берегоукреплению:
  - а) с применением традиционных берегоукрепительных конструкций;
  - б) с использованием современных конструкций в подземной (подводной) части с видимой частью в виде имитации традиционных конструкций берегоукрепления;
  - в) с применением иных природных материалов;
  - г) с сохранением на поверхности берегоукрепительных конструкций задернованного слоя;
- лесоустроительная и лесовосстановительная деятельность.

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

- строительные и отделочные материалы для стен - дерево, натуральный камень или его имитация, кирпич (в том числе для труб), штукатурка с последующим окрашиванием, для кровель - кровельное железо, допускаются черепица, гибкая черепица;
- колористические решения - натуральные цвета строительных материалов или окраска в неяркие оттенки серого, коричневого, охристого, зеленого, голубого, белого цветов; крыши серые, приглушенные зеленые или сурик.

*В границах территории единой зоны охраняемого природного ландшафта. Тип 1 – открытые пространства, поймы водных объектов (ЗОЛ-1) режимами устанавливаются следующие запреты:*

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

- размещение объектов капитального строительства, за исключением одноэтажных сооружений на линейных объектах в установленных предельных параметрах;

- размещение объектов, за исключением воссоздания исторических хозяйственных построек в параметрах определенных по результатам комплексных научных исследований;

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

- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа (водонапорные башни, зернохранилища, элеваторы и подобное), мачтовых конструкций, в том числе вышек сотовой связи, за исключением существующих;

- прокладка наземных инженерных сетей, за исключением воздушных линий электропередач.

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

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий, сооружений или их частей, превышающих установленные предельные параметры.

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

- размещение информационных и рекламных конструкций, вывесок, параметры которых превышают установленные допустимые параметры;

- размещение парковок и автостоянок в прибрежно-защитной полосе;

- размещение парковок и автостоянок вместимостью более 10 машино-мест;

- размещение торговых киосков, павильонов, автобусных остановок, превышающих установленные предельные параметры;

- размещение временных зданий и сооружений, общая площадь которых превышает предельно допустимую.

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

- размещение на исторических открытых пространствах сомкнутых древесных насаждений, в том числе садов и лесополос;

- изменение гидрологического режима водных объектов, в том числе создающее потенциальную угрозу физической сохранности объекта культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектов;
- планировочное изменение береговой линии водных объектов, создание в акваториях насыпей, дамб и островов;
- изменение уровня поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции за счет изменения рабочих (проектных) отметок в сторону увеличения, за исключением подсыпки грунта до отметок выше отметки подтопления паводком 1% обеспеченности на 0,5 метра при выполнении противопаводковых мероприятий;
- установка ограждений, параметры которых не соответствуют установленным;
- установка глухих ограждений.

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

- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности объекта культурного наследия и исторически ценных градоформирующих объектов;
- любая деятельность, оказывающая негативное воздействие на сохранность почв и их плодородие, приводящая в деградации земель, наносящая ущерб сложившимся природным комплексам и объектам животного и растительного мира;
- устройство и размещение производственных объектов, в том числе производственных площадок сельскохозяйственных предприятий;
- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение скотомогильников;
- устройство привалов, биваков, туристических стоянок и лагерей за пределами отведенных для этих целей мест;
- проезд и стоянка автомобильного транспорта (кроме спецмашин) за пределами проезжей части улиц и дорог общего пользования.

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

- применение металлопластиковой профилированной черепицы;
- применение пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления;

- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых решений.

### 3.1.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны охраняемого природного ландшафта. (ЗОЛ-1) Тип 1- открытые пространства, поймы водных объектов устанавливаются следующие Требования:

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

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6	1.1, за исключением 1.5.1	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ЗОЛ-1.4, ЗОЛ-1.5, ЗОЛ-1.7
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16	С учетом соблюдения требований режимов использования  Кроме участков ЗОЛ-1.3
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ЗОЛ-1.1, ЗОЛ-1.4, ЗОЛ-1.5, ЗОЛ-1.7
Сенокосение	Косение трав, сбор и заготовка сена	1.19	С учетом соблюдения требований режимов использования
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла,	3.1.1	С учетом соблюдения



	электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)		требований режимов использования
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	5.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ЗОЛ-1.3, ЗОЛ-1.4, ЗОЛ-1.8
Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной	6.1	С учетом соблюдения требований режимов использования  Исключительно с целью добычи воды (скважины). Прочие виды недропользования запрещены

	территории		
Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	9.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	11.0	С учетом соблюдения требований режимов использования  Кроме участков ЗОЛ-1.1, ЗОЛ-1.5, ЗОЛ-1.9
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3	С учетом соблюдения требований режимов использования  Кроме участков ЗОЛ-1.1, ЗОЛ-1.5, ЗОЛ-1.9
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных	13.1	С учетом соблюдения требований режимов использования

	для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур		Кроме ЗОЛ-1.3, ЗОЛ-1.8
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

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

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.5	Минимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.6	Максимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.3	Минимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
	<i>Примечание: 1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими исторической среде) могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции.</i>		
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,0
	<i>Примечание: 1. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.</i>		
<b>4</b>	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1	Максимальный процент застройки	не устанавливается	
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	не устанавливается	
4.3	Максимальная площадь застройки	не устанавливается	
4.4	Максимальные параметры в плане объекта капитального строительства	не устанавливается	
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных	не устанавливается	

	и прочих построек		
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	метров	2,5 x 3,5
	<p><i>Примечание:</i></p> <p>1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими исторической среде) могут сохранять существующую площадь (размеры) до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации.</p> <p>2. Площадь хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований</p>		
<b>5</b>	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды (доминант, исторически ценных градоформирующих объектов и других на основании материалов историко-культурных исследований)		
5.1.1	<i>Исторически ценные градоформирующие объекты (ИЦГФО), являющиеся элементами историко-градостроительной среды объектов культурного наследия, сохраняются в своих параметрах, с сохранением внешнего облика и материалов. При реконструкции исторически ценных градоформирующих объектов возможно уточнение параметров, внешнего облика и материалов на основании историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.1.2	<i>При проведении компенсационного строительства (воссоздание утраченных зданий и сооружений, в том числе утраченных исторически ценных градоформирующих объектов, утраченных доминант, исторических поклонных крестов) следует руководствоваться материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих объектов	не устанавливается	
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам (сооружения на линейных объектах)		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, скатная, вальмовая, плоская
5.3.2	<i>Запрещенный тип крыши</i>	тип	мансардная с двойным изломом скатов
5.3.3	<i>Угол наклона кровли</i>	градусов	до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.4	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	до 20
	<p><i>Примечание:</i></p> <p>В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, утраченных доминант, исторических поклонных крестов в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</p>		

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны

## **3.2. Единая зона охраняемого природного ландшафта. Тип 2 – зеленые насаждения общего пользования (ЗОЛ-2)**

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

В границах территории единой зоны охраняемого природного ландшафта. Тип 2 – зеленые насаждения общего пользования (ЗОЛ-2) режимами допускается:

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

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

- сохранение открытых пространств (площадей);

- сохранение существующих и размещение новых бульваров и скверов;

- сохранение древесной растительности;

- компенсационное строительство в целях регенерации исторической градостроительной среды, осуществляемое на местах утраченных объектов в их исторически существовавших параметрах и строительных материалах на основе историко-архивных исследований;

- прокладка подземных инженерных коммуникаций, прокладка воздушных (наземным способом) линий электропередач. Общая площадь вырубки под размещение инженерных коммуникаций за пределами улично-дорожной сети не может превышать 3% от площади участка зоны;

- размещение одноэтажных сооружений на линейных объектах (сооружения на инженерных сетях, улично-дорожной сети) при соблюдении предельных параметров; сооружения на линейных объектах возводятся исключительно исходя из технической необходимости;

- рекреационное использование территории;

- прокладка пешеходных туристско-экскурсионных дорог и экологических троп, оборудованных местами для кратковременного отдыха;

- проведение археологических и научных исследований;

- размещение кладбища (для участка ЗОЛ-2.11).

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

- ремонт и благоустройство объектов транспортной инфраструктуры;

- капитальный ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей, в том числе замена наземных и воздушных сетей на подземные, с последующей рекультивацией нарушенных земель;

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

- допускается установка информационных табличек и стендов размером информационного поля не более 1,0 х 2,0 м высотой не более 3,0 м;
- размещение парковок за пределами прибрежной защитной полосы вместимостью не более 10 машино-мест (за исключением участков ЗОЛ-2.1 и ЗОЛ-2.2);
- размещение торговых киосков и прочих павильонов (беседок) размерами в плане не более 2,5 х 3,5 м и высотой не более 3,0 м;
- размещение павильонов автобусных остановок шириной не более 2,0, длиной не более 4 м и высотой не более 2,5 м;
- общая площадь земельных участков, предназначенных для размещения временных зданий и сооружений, не должна превышать 1 % площади участка зоны.

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

- осуществление мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта (характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и пространств имеющих посадки деревьев (отдельно стоящих, в виде аллей), очертаний береговой линии ручьев, озера, малых архитектурных форм;
- сохранение и восстановление особенностей рельефа, гидрографии, старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;
- размещение малых архитектурных форм, монументов, статуй, памятников и иных объектов благоустройства;
- использование исторических аналогов в дизайне элементов благоустройства;
- проведение работ по берегоукреплению:
  - а) с применением традиционных берегоукрепительных конструкций;
  - б) с использованием современных конструкций в подземной (подводной) части с видимой частью в виде имитации традиционных конструкций берегоукрепления;
  - в) с применением иных природных материалов;
  - г) с сохранением на поверхности берегоукрепительных конструкций задернованного слоя;

- сохранение и восстановление особенностей рельефа, гидрографии, старовозрастных и ценных в ландшафтно-эстетическом отношении насаждений;

- устройство ограждений не выше 1,6 м, при этом открытых плоскостей должно быть не менее 70%;

- материал ограждений – дерево, металлические решетки (возможно на металлических или каменных столбах), металлическая сетка (для участков ЗОЛ-2.1, ЗОЛ-2.2).

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

- сохранение древесно-кустарниковой растительности, лесоустроительная и лесовосстановительная деятельность, при необходимости санитарные рубки и рубки ухода;

- лесоустроительная и лесовосстановительная деятельность (для участков ЗОЛ-2.1, ЗОЛ-2.2).

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

- использованием традиционных для данной местности строительных и отделочных материалов, колористических решений;

- строительные и отделочные материалы - дерево, натуральный камень или его имитация, кирпич, штукатурка с последующим окрашиванием;

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

**В границах территории единой зоны охраняемого природного ландшафта. Тип 2 - зеленые насаждения общего пользования (ЗОЛ-2) режимами устанавливаются следующие запреты:**

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

- размещение объектов капитального строительства, за исключением одноэтажных сооружений на линейных объектах в установленных предельных параметрах;

- снос объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в течение установленного действующим законодательством срока,

необходимого для принятия решения о включении таких объектов в перечень выявленных объектов культурного наследия либо об отказе об их включении);

- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа (водонапорные башни, зернохранилища, элеваторы и подобное), мачтовых конструкций, в том числе вышек сотовой связи;

- прокладка наземных инженерных сетей, за исключением воздушных электролиний при соблюдении предельно возможной вырубки – не более 3% от площади участка зоны;

- проведение мероприятий, создающих потенциальную угрозу физической сохранности объекта культурного наследия и исторически ценных градоформирующих объектов;

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

- реконструкция объектов, связанная с увеличением объемно-пространственных параметров зданий, сооружений или их частей, превышающих установленные предельные параметры.

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

- размещение информационных и рекламных конструкций, вывесок, параметры которых превышают установленные допустимые параметры;

- размещение торговых киосков, павильонов, автобусных остановок, превышающих установленные предельные параметры;

- размещение временных зданий и сооружений на земельных участках, общая площадь которых превышает 1 % площади участка зоны;

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

- вырубка деревьев, искажающая задний план панорам с участием объектов культурного наследия; вырубка высокорослых зеленых насаждений (за исключением сухих, больных деревьев);

- планировочное изменение береговой линии водных объектов (для участка ЗОЛ-2.1)

- изменение уровня поверхности проезжих частей дорог и улиц при их устройстве, ремонте, реконструкции за счет изменения рабочих (проектных) отметок в сторону увеличения, за исключением подсыпки грунта до отметок



выше отметки подтопления паводком 1% обеспеченности на 0,5 метра при выполнении противопаводковых мероприятий;

- установка ограждений, параметры которых не соответствуют установленным;

- устройство глухих ограждений.

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

- изменение гидрологического режима водных объектов, в том числе создающее потенциальную угрозу физической сохранности объекта культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектов (для участка ЗОЛ-2.1);

- любая деятельность, оказывающая негативное воздействие на сохранность почв и их плодородие, приводящая в деградации земель, наносящая ущерб сложившимся природным комплексам и объектам животного и растительного мира;

- устройство и размещение производственных объектов, в том числе производственных площадок сельскохозяйственных предприятий;

- накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение скотомогильников;

- устройство привалов, биваков, туристических стоянок и лагерей за пределами отведенных для этих целей мест;

- проезд и стоянка автомобильного транспорта (кроме спецмашин) за пределами проезжей части улиц и дорог общего пользования;

- добыча и разработка полезных ископаемых, в том числе устройство карьеров.

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

- применение металлопластиковой профилированной черепицы;

- применение пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления;

- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний.

### 3.2.2. Требования к градостроительным регламентам

В границах единой зоны охраняемого природного ландшафта. Тип 2 – зеленые насаждения общего пользования (ЗОЛ-2) устанавливаются следующие Требования к градостроительным регламентам

Требования к видам разрешенного использования (далее ВРИ) земельных участков

Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) ВРИ земельного участка	Примечание
1	2	3	4
<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков:</b>			
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ЗОЛ-2.1, ЗОЛ-2.2
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2	С учетом соблюдения требований режимов использования
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3	С учетом соблюдения требований режимов использования  Кроме участков ЗОЛ-2.9, ЗОЛ-2.10, ЗОЛ-2.11
Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	5.2	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ЗОЛ-2.1, ЗОЛ-2.2

Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории	6.1	С учетом соблюдения требований режимов использования  Исключительно с целью добычи воды (скважины).  Прочие виды недропользования запрещены
Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	9.1	С учетом соблюдения требований режимов использования
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3	С учетом соблюдения требований режимов использования
Резервные леса	Деятельность, связанная с охраной лесов	10.4	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участков ЗОЛ-2.1, ЗОЛ-2.2
Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	11.0	С учетом соблюдения требований режимов

			использования Для участка ЗОЛ-2.1
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участка ЗОЛ-2.1
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	12.0	С учетом соблюдения требований режимов использования
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	12.1	С учетом соблюдения требований режимов использования  Для участка ЗОЛ-2.11
<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются</b>			

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

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Требования к размерам земельных участков</b>		
1.1	Минимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.2	Максимальный размер земельного участка в ширину – протяженность вдоль улицы	не устанавливается	
1.3	Минимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.4	Максимальный размер земельного участка в длину – протяженность вглубь участка	не устанавливается	
1.5	Минимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.6	Максимальный размер земельного участка по площади	не устанавливается	
1.7	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для остальных видов разрешенного использования земельных участков – размещения линейных объектов	не устанавливается	
<b>2</b>	<b>Местоположение зданий на участке</b>		

2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.2	Максимальный отступ от границ земельных участков	не устанавливается	
2.3	Минимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
2.4	Максимальный отступ от красной линии	не устанавливается	
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими исторической среде) могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции.		
<b>3</b>	<b>Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений</b>		
3.1	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	3,5
	<i>Примечание:</i> 1. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.		
<b>4</b>	<b>Процент, площадь застройки земельных участков</b>		
4.1	Максимальный процент застройки	не устанавливается	
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	не устанавливается	
4.3	Максимальная площадь застройки	не устанавливается	
4.4	Максимальные параметры в плане объекта капитального строительства	не устанавливается	
4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) хозяйственных и прочих построек	не устанавливается	
4.6	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	метров	2,5 x 3,5
	<i>Примечание:</i> 1. Существующие объекты (не являющиеся диссонирующими исторической среде) могут сохранять существующую площадь (размеры) до принятия решения о реконструкции либо сносе объекта по мере амортизации. 2. Площадь хозяйственных и прочих построек также может быть уточнена на основании историко-культурных исследований		
<b>5</b>	<b>Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции</b>		
5.1	Требования по сохранению (восстановлению) элементов историко-градостроительной среды (доминант, исторически ценных градоформирующих объектов и других на основании материалов историко-культурных исследований)		
5.1.1	<i>Исторически ценные градоформирующие объекты (ИЦГФО), являющиеся элементами историко-градостроительной среды объектов культурного наследия, сохраняются в своих параметрах, с сохранением внешнего облика и материалов. При реконструкции исторически ценных градоформирующих объектов возможно уточнение параметров, внешнего облика и материалов на основании историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.1.2	<i>При проведении компенсационного строительства (воссоздание утраченных зданий и сооружений, в том числе утраченных исторически ценных градоформирующих объектов, утраченных доминант) следует руководствоваться материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований).</i>	на основании историко-культурных исследований	
5.1.3	<i>При проведении адаптивного строительства следует руководствоваться материалами историко-культурных исследований (материалы историко-архитектурных, историко-</i>	на основании историко-культурных исследований	

	<i>градостроительных, архивных исследований).</i>		
5.2	Требования по сносу или реконструкции диссонирующих объектов	не устанавливается	
5.3	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам (сооружения на линейных объектах)		
5.3.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, скатная, вальмовая, плоская
5.3.2	<i>Запрещенный тип крыши</i>	тип	мансардная с двойным изломом скатов
5.3.3	<i>Угол наклона кровли</i>	градусов	до 35
5.4	Процент остекления от площади фасада сооружений на линейных объектах	%	до 20
5.4	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	более 60
	<p><i>Примечание:</i>  В случае реконструкции ИЦГФО, проведении компенсационного и адаптивного строительства, воссоздании утраченных зданий и сооружений, утраченных доминант в задании на проектирование (реконструкцию) следует указывать необходимость проведения научно-исследовательских работ - историко-культурных исследований (п.37 Приказа Минстроя РФ №125/пр от 01.03.2018 г)</p>		

\* Применяются с учетом соблюдения режимов использования для данной зоны