

Приложение 2
к Закону Санкт-Петербурга
«О внесении изменений
в Закон Санкт-Петербурга
«О границах зон охраны объектов
культурного наследия на территории
Санкт-Петербурга и режимах
использования земель в границах
указанных зон и о внесении изменений
в Закон Санкт-Петербурга
«О Генеральном плане
Санкт-Петербурга
и границах зон охраны объектов
культурного наследия на территории
Санкт-Петербурга»
«Приложение №2
к Закону Санкт-Петербурга
«О границах зон охраны объектов
культурного наследия на территории
Санкт-Петербурга и режимах
использования земель в границах
указанных зон и о внесении изменений
в Закон Санкт-Петербурга
«О Генеральном плане
Санкт-Петербурга
и границах зон охраны объектов
культурного наследия на территории
Санкт-Петербурга»
от 24 декабря 2008 года
№820-7

**РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ТРЕБОВАНИЯ
К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ОБЪЕДИНЕННЫХ
ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Часть 1. Основные положения

**Раздел 1. Общие положения режимов использования земель в границах
объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных
на территории Санкт-Петербурга**

1.1. Настоящими режимами использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, включая приложения к ним (далее – Режимы), устанавливаются требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности в объединенных зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга (далее – Зоны охраны).

1.2. В границах Зон охраны действуют общие, а при наличии и специальные требования Режимов. В случае противоречия между общими и специальными требованиями Режимов приоритет имеют специальные требования.

1.3. Любая градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в границах Зон охраны осуществляется исходя из презумпции сохранности объектов (выявленных объектов) культурного наследия, исторических зданий, а также ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к Режимам.

1.4. Соблюдение Режимов является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей Режимам.

Режимы не применяются к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до вступления в силу настоящего Закона Санкт-Петербурга.

Реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих Режимам, но не являющихся диссонирующими объектами, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с Режимами или путем уменьшения их несоответствия установленным предельным параметрам разрешенного строительства.

Реконструкция объектов капитального строительства, являющихся диссонирующими объектами, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с Режимами.

1.5. В случае изменения границ территории объекта (выявленного объекта) культурного наследия на территории, исключенной из указанных границ, устанавливается режим использования земель той зоны охраны объектов культурного наследия, в границах которой расположена территория, исключенная из границ соответствующего объекта культурного наследия (выявленного объекта) культурного наследия.

В случае примыкания к территории, исключенной из границ территории объекта (выявленного объекта) культурного наследия, двух или более зон охраны объектов культурного наследия, в границах указанной территории действует режим использования земель, содержащий более строгие требования.

1.6. Если иное не предусмотрено Режимами, в случае прохождения границ Зон охраны по осям улиц (проспектов, шоссе, переулков, аллей, линий, дорог, лучей, колец), русел рек (каналов) более строгий Режим использования земель распространяется на уличный фронт по обеим сторонам улиц, набережных рек, каналов.

1.7. Для территорий, где необходимо проведение археологических разведок (далее – ЗА-1 и ЗА-2), соответствующие требования устанавливаются в соответствии с приложением 1 к Режимам.

1.8. Порядок подготовки предусмотренных Режимами заключений исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

1.9. Определение визуального восприятия объектов (в том числе зданий, строений, сооружений, их частей, деталей, элементов) с открытых городских пространств (композиционно завершенных пространств) осуществляется с уровня 1,8 м от отметки поверхности земли.

Раздел 2. Общие положения требований к градостроительным регламентам в границах Зон охраны

2.1. Настоящими требованиями к градостроительным регламентам в границах Зон охраны устанавливаются требования к градостроительным регламентам, подлежащим разработке и утверждению в составе правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга (далее – Требования к градостроительным регламентам).

2.2. В границах Зон охраны действуют общие, а при наличии и специальные Требования к градостроительным регламентам.

2.3. Соблюдение Требований к градостроительным регламентам является обязательным при разработке и утверждении градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга. Иные требования к градостроительным регламентам, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей Требованиям к градостроительным регламентам.

Требования к градостроительным регламентам не применяются к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до вступления в силу настоящего Закона Санкт-Петербурга.

2.4. В случае изменения границ территории объекта (выявленного объекта) культурного наследия, на территории, исключенной из указанных границ, устанавливаются Требования к градостроительным регламентам той Зоны охраны, в границах которой расположена территория, исключенная из границ соответствующего объекта культурного наследия (выявленного объекта) культурного наследия.

В случае примыкания к территории, исключенной из границ территории объекта (выявленного объекта) культурного наследия, двух или более Зон охраны, в границах указанной территории действуют Требования к градостроительным регламентам, содержащие более строгие требования.

Раздел 3. Основные понятия и термины

В целях Режимов и Требований к градостроительным регламентам применяются следующие основные понятия и термины:

акцент (высотный) - архитектурный элемент здания (купол, башня, фронтоны и т.д.), собственная высота которого не превышает $1/3$ высоты здания, на котором он расположен, а ширина с любой стороны не превышает $2/3$ собственной высоты данного архитектурного элемента здания;

архитектурное решение – совокупность художественных (стилистических) особенностей здания, строения, сооружения во взаимосвязи с их объемно-пространственной структурой, определяющая их внешний облик, типологию и функциональные особенности;

вид городского ландшафта – внешний облик и очертания исторических зданий, фон их визуального восприятия, включая фоновую застройку, растительность и иные природные компоненты среды; перспективы открытых городских пространств, наблюдаемые с точки обзора в определенном направлении, установленном Режимами, в секторе обзора, равном 37 градусам;

внешний облик здания, строения, сооружения – габариты (длина, ширина и высота) и объемно-пространственная структура соответствующего объекта капитального строительства и его частей; конфигурация лицевых скатов крыши, наличие и размер остекленных световых фонарей, архитектурное решение лицевых фасадов, включая количество этажей, аттики и балюстрады (ограждения), размер и расположение оконных, дверных и воротных (арочных) проемов, балконов, лоджий, наружных лестниц; декор, материал и цветовое решение фасадов, заполнений оконных, дверных и воротных (арочных) проемов, ограждение балконов;

внутриквартальная застройка – здания, строения, сооружения, не формирующие уличный фронт;

восстановление исторического здания – строительство на месте утраченного исторического здания нового здания, строения, сооружения с восстановлением внешнего

облика исторического здания либо реконструкция исторического здания с восстановлением его внешнего облика;

восстановленный объект исторической застройки - здание, строение, сооружение, построенное на месте утраченного исторического здания с восстановлением его внешнего облика;

высота зданий, строений, сооружений – вертикальное расстояние между низшей из отметок поверхности земли, примыкающих к зданию, строению, сооружению, и наивысшей точкой здания, строения, сооружения без учета расположенных на нем высотных акцентов;

высота до карниза здания, строения, – вертикальное расстояние между низшей из отметок поверхности земли, примыкающих к фасаду здания, строения, и наивысшей точкой вертикальной плоскости фасада здания, строения;

государственный орган охраны объектов культурного наследия – исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченный в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия;

диссонирующие объекты – указанные в Режимах отдельные здания, строения, сооружения, не являющиеся историческими зданиями, или их комплексы (группы), расположенные в исторической среде, которые по своим параметрам или архитектурному решению не соответствуют Режимам и (или) параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, содержащимся в Требованиях к градостроительным регламентам, и (или) препятствуют визуальному восприятию объектов культурного наследия, панорам и видов;

диссонирующие элементы фасада – размещенное на фасаде инженерное оборудование здания, строения, а также детали, элементы, иные характеристики фасада, не соответствующие его историческому архитектурному решению (в том числе габариты оконных, дверных, арочных (воротных) проемов и их заполнение, включая цветовое решение);

доминанта (высотная) – воспринимаемое с открытых городских пространств здание, строение, сооружение или их комплекс (группа), высота которого превышает более чем на 1/3 среднюю высоту зданий, строений, сооружений, расположенных от доминанты на расстоянии не более двух ее высот (в случае отсутствия на указанном расстоянии каких-либо объектов капитального строительства, соответствующее здание, строение, сооружение является доминантой в случае, если его высота превышает высоту фоновой застройки);

изменение гидрологического режима территории – осушение болот и естественно переувлажненных территорий, нарушение естественного поверхностного и грунтового стока вод, нарушение функционирующей мелиоративной сети, создание запруд и водохранилищ;

изменение рельефа – изменение отметки поверхности земли более чем на 0,5 м, изменение береговой линии поверхностных водных объектов;

историческая (историко-градостроительная) среда – система следующих элементов: природный и городской ландшафт, поверхностные водные объекты, исторический планировочный каркас, исторические здания, историческая система озеленения, благоустройство, сформировавшееся в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга до 1917 года включительно, в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, - до 1957 года включительно;

историческая система озеленения – типы посадок, видовой и породный состав древесных и древесно-кустарниковых растений, сформировавшиеся в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, до 1917 года включительно, в зонах охраны

объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, – до 1957 года включительно;

историческое архитектурное решение - первоначально реализованное архитектурное решение исторического здания или архитектурное решение, применяемое в качестве образца для восстановления исторического здания, его частей или деталей (элементов) при отсутствии оригинальных проектных материалов, графических материалов или фотофиксации внешнего облика и конструкций восстанавливаемого исторического здания;

историческое здание – здание, строение, сооружение, не являющееся объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в Невском районе Санкт-Петербурга, – построенное до 1917 года (здесь и далее год постройки включительно); в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), – построенное до 1957 года, деревянное 1-2-этажное здание, строение, сооружение – построенное до 1917 года (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации);

исторический планировочный каркас - устойчивая и ценная система дорог, улиц, набережных, переулков, проездов, проспектов и площадей, сформированная до 1917 года включительно;

исторические промышленные предприятия - комплексы зданий, строений, сооружений и отдельные здания, строения, сооружения промышленного (производственного) назначения, построенные до 1917 года включительно.

комплексный ремонт и реконструкция территории – осуществляемые в рамках реализации программы развития застроенных территорий капитальный ремонт, реконструкция, а также строительство объектов капитального строительства на территории квартала, установленного документацией по планировке территории;

лицевой фасад – визуально воспринимаемый с открытых городских пространств фасад здания (строения), формирующего уличный фронт;

локальные изменения архитектурного решения лицевого фасада - изменения лицевого фасада в уровне первого, цокольного и подвального этажей, связанные с заменой или устройством отдельных деталей или элементов лицевых фасадов (козырьков, навесов, крылец, ступеней, приямков, решеток на окнах, дверных и оконных заполнений, облицовки, оконных, дверных проемов, ворот), устройством или изменением арочных проемов в целях соблюдения требований пожарной безопасности, устройством, реконструкцией, ликвидацией входов первого, цокольного и подвального этажей; изменения лицевого фасада, связанные с заменой или устройством остекления лоджий, балконов, кровельных ограждений, установкой дополнительного оборудования (видеокамер наружного наблюдения, таксофонов, почтовых ящиков, часов, банкоматов, знаков остановки городского пассажирского транспорта, знаков дорожного движения, светофоров, оборудования для обеспечения движения городского пассажирского электротранспорта, освещения территории Санкт-Петербурга и художественной подсветки фасадов, кабельных линий, пристенных электрощитов), а также знаков адресации (номерных знаков, обозначающих наименование улицы и номер дома, указателей названия улицы, площади, обозначающих в том числе нумерацию домов на участке улицы, в квартале);

максимальная площадь застройки – предельная площадь застройки объекта капитального строительства;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – предельное отношение суммарной площади застройки объектов капитального строительства,

расположенных на земельном участке, к площади земельного участка, выраженное в процентах;

модуль лицевых фасадов - характерная для квартала протяженность фасадов вдоль красной линии одной из улиц (площадей), ограничивающих квартал, установленная на основании измерений протяженности соответствующих фасадов исторических зданий, объектов культурного наследия, а также длин сторон примыкающих к красной линии земельных участков;

объекты обслуживания - объекты образования, социального обслуживания населения, здравоохранения, отдыха и санаторно-курортного обслуживания, физкультуры и спорта, культуры, торговли, общественного питания и коммунально-бытового обслуживания, обеспечивающие благоприятные условия жизнедеятельности населения (включая инвалидов);

открытые городские пространства – территории садов и парков, являющихся объектами (выявленными объектами) культурного наследия; территории площадей, улиц (в том числе проспектов, шоссе, переулков, аллей, линий, дорог, лучей, колец), набережных, зеленых насаждений общего пользования; акватории поверхностных водных объектов;

отметка поверхности земли - высотная отметка поверхности грунта или покрытия грунта при наличии соответствующего покрытия, зафиксированная в балтийской системе высот до начала изыскательских работ и архитектурно-строительного проектирования;

панорама - внешний облик и очертания исторических зданий, фон их визуального восприятия, включая фоновую застройку, растительность и иные компоненты природной среды, композиция и силуэт застройки на фоне неба, композиционно-видовые связи застройки, соотношение природного и созданного человеком окружения, наблюдаемые с точки обзора в определенном направлении, установленном Режимом, в секторе, равном 140 градусам;

природная среда – совокупность ландшафта и зеленых насаждений;

путь обзора – определенная Режимом совокупность точек обзора, обеспечивающая визуальное восприятие объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде;

регенерация зеленых насаждений – восстановление, повышение плотности древесных и древесно-кустарниковых растений, замена больных, пораженных вредителями, сухостойных растений; восстановление и поддержание видового и породного состава зеленых насаждений;

регенерация историко-градостроительной среды - восстановление методами реконструкции и строительства утраченных ценных качеств исторической среды: элементов планировочной и объемно-пространственной структур, композиционных принципов, стилистических характеристик;

сложившаяся система озеленения – типы посадок, видовой и породный состав древесных и древесно-кустарниковых растений, сформировавшиеся до 2009 года;

средовые зоны - территории, обладающие однородными характеристиками исторической среды;

средообразующие зеленые насаждения – древесные и древесно-кустарниковые растения, имеющие возраст в охранных зонах и зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности свыше 50 лет, в зонах охраняемого природного ландшафта - свыше 25 лет;

стилистические характеристики - отличительные особенности архитектурного решения, образуемые творческим методом, архитектурным направлением, школой, объемно-пространственным и конструктивным решением здания, строения, сооружения, тектоникой фасадов, элементами декора;

уличный фронт – здания, строения, сооружения, примыкающие к красным линиям улично-дорожной сети (а в случае отсутствия утвержденных красных линий - к элементам

улично-дорожной сети, включая пешеходные тротуары), а также визуально воспринимаемые с открытых городских пространств здания, строения, сооружения, отделенные от красных линий (элементов улично-дорожной сети) участками внутриквартальных проездов, территорией зеленых насаждений, в том числе относящихся к внутриквартальному озеленению, объектами благоустройства (детские, спортивные площадки, автостоянки, открытые дворы, ограды);

участки с незавершенной средой - территории, на которых застройка и благоустройство не обладают композиционной целостностью вследствие утраты исторической структуры застройки либо неполной реализации исторических проектных решений, либо наличия диссонирующих объектов;

фоновая застройка – застройка в виде зданий, строений, сооружений, выступающих в качестве фона при визуальном восприятии объектов капитального строительства (в том числе доминанты) с открытых городских пространств, не нарушающая исторически сложившиеся виды и панорамы, и условия визуального восприятия объектов культурного наследия.

Часть 2. Зоны охраны

Раздел 4. Границы Зон охраны

Границы объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга; зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, указанные в приложении 1 к настоящему Закону Санкт-Петербурга, устанавливаются для:

объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (Адмиралтейский район Санкт-Петербурга, Василеостровский район Санкт-Петербурга, Петроградский район Санкт-Петербурга, Центральный район Санкт-Петербурга; часть Выборгского района Санкт-Петербурга, часть Калининского района Санкт-Петербурга, часть Кировского района Санкт-Петербурга, часть Красногвардейского района Санкт-Петербурга, часть Московского района Санкт-Петербурга, часть Невского района Санкт-Петербурга, часть Приморского района Санкт-Петербурга, часть Фрунзенского района Санкт-Петербурга, в границах исторического центра) (далее - зоны охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга);

объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга.

В состав Зон охраны входят следующие зоны:

единая охранная зона объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (далее – ООЗ, ОЗ-1);

охранные зоны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (далее – ОЗ-1);

единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (далее – ОЗРЗ-1, ОЗРЗ-2, ОЗРЗ-3);

единые охранные зоны объектов культурного наследия, а также охранные зоны отдельных объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (далее – ОЗ-2);

единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (далее - ЗРЗ);

единая зона охраняемого природного ландшафта объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (далее - ЗОЛ).

Для обозначения Зон охраны приняты следующие условные обозначения:

ААА Б (ВВ) Г, где

ААА - буквенное обозначение Зоны охраны, в соответствии с настоящим разделом (ООЗ; ОЗ; ОЗРЗ; ЗРЗ; ЗОЛ);

Б - цифровое обозначение Режима, распространяемого в ее границах;

(ВВ) - цифровое обозначение участка Зоны охраны, соответствующее номеру кадастрового района;

Г - цифровое обозначение порядкового номера участка Зоны охраны в границах кадастрового района.

В состав Зон охраны исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга входят:

а) единая охранная зона объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (далее - ООЗ).

ООЗ включает участки:

ООЗ(06); ООЗ(07); ООЗ(10); ООЗ(31); ООЗ(32); ООЗ(36); ОЗ-1(06)01; ОЗ-1(06)02; ОЗ-1(31)01; ОЗ-1(34)01; ОЗ-1(36)01;

б) охранные зоны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (далее ОЗ-1):

ОЗ-1(06)01; ОЗ-1(07)01; ОЗ-1(07)02, ОЗ-1(07)03; ОЗ-1(31)01, ОЗ-1(31)02, ОЗ 1(31)03; ОЗ-1(32)01; ОЗ-1(34)01; ОЗ-1(36)01;

в) единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ОЗРЗ), состоящая:

из единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (далее - ОЗРЗ-1), включающей участки:

ОЗРЗ-1(06); ОЗРЗ-1(07)01; ОЗРЗ-1(10); ОЗРЗ-1(31); ОЗРЗ-1(32); ОЗРЗ-1(36);

из единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (далее - ОЗРЗ-2), включающей участки:

ОЗРЗ-2(06); ОЗРЗ-2(06); ОЗРЗ-2(07), ОЗРЗ-2(02); ОЗРЗ-2(10); ОЗРЗ-2(11); ОЗРЗ-2(12); ОЗРЗ-2(13); ОЗРЗ-2(15); ОЗРЗ 2(31); ОЗРЗ-2(31); ОЗРЗ-2(32); ОЗРЗ-2(34); ОЗРЗ 2(36);

из единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (далее - ОЗРЗ-3), включающей участки:

ОЗРЗ-3(07); ОЗРЗ-3(15).

Принципы установления границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга

Границы единой охранной зоны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (ООЗ) устанавливаются

на территории, объединяющей группы объектов культурного наследия, расположенных в непосредственной близости друг от друга и составляющих основу системы открытых городских пространств (ансамбли рек и каналов, улиц и площадей, градостроительные композиции, панорамы и виды), а также квартальной застройки, планировочной и композиционной структуры в целостной исторической среде.

Границы охранных зон (ОЗ-1, ОЗ-2) устанавливаются на территориях, примыкающих к отдельным объектам культурного наследия, а также группам объектов на сопряженных территориях, нуждающимся в организации зон беспрепятственного зрительного восприятия их объемно-пространственной композиции.

ОЗ-1 распространяется на территории, непосредственно прилегающие к территориям объектов культурного наследия:

ОЗ-1(07)01 - собор Князь-Владимирский;

ОЗ-1(07)02, ОЗ-1(07)03- Приморский парк Победы;

ОЗ-1(31)02 - Александро-Невская лавра;

ОЗ 1(31)03 - церковь Воздвижения Креста Господня;

ОЗ-1(32)01 - собор Троицкий (Измайловский).

Границы единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга 1 (ОЗРЗ-1) устанавливаются на территории, композиционно связанной с градостроительными ансамблями исторического центра, имеющей высокую степень сохранности исторической планировочной структуры, квартальной застройки и границ межевания, указанных в приложении 1 к Режимам.

Границы единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга 2 (ОЗРЗ-2) устанавливаются на территории кварталов типологически неоднородных с неупорядоченной структурой межевания, наличием фрагментов несформировавшейся среды, где наряду с объектами культурного наследия и исторической застройкой имеются диссонирующие объекты, современная застройка, территории промышленных предприятий.

Границы единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга 3 (ОЗРЗ-3) устанавливаются на территории современной застройки, находящейся в зоне визуального восприятия градостроительных ансамблей и объектов культурного наследия исторического центра и включающей отдельные участки с несформировавшейся исторической планировочной структурой, квартальной застройкой и структурой межевания, указанных в приложении 1 к Режимам, а также диссонирующие объекты.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) устанавливаются на территории кварталов и участков, композиционно связанных с объектами культурного наследия, расположенными за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга.

Границы единой зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ) устанавливаются с целью сохранения природной среды объектов культурного наследия.

Раздел 5. Состав зон охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга**5.1. Выборгский район Санкт-Петербурга:**

охранные зоны объектов культурного наследия: ОЗ-2(36)01-05;

единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, включающая участки: ЗРЗ (36)01-30;

единая зона охраняемого природного ландшафта, включающая участки ЗОЛ(36)01-09.

5.2. Калининский район Санкт-Петербурга:

охранные зоны объектов культурного наследия ОЗ-2(10)01, ОЗ-2(10)02;

единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, включающая участки: ЗРЗ(10)01, ЗРЗ(10)02, ЗРЗ(10)03;

единая зона охраняемого природного ландшафта, включающая участки: ЗОЛ(10)01, ЗОЛ(10)02.

5.3. Кировский район Санкт-Петербурга:

единая охранная зона объектов культурного наследия ОЗ-2(15)01;

единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, включающая участки: ЗРЗ(15)01-10.

5.4. Колпинский район Санкт-Петербурга:

единая охранная зона объектов культурного наследия ОЗ-2(37)01;

единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, включающая участки: ЗРЗ(37)01-07;

единая зона охраняемого природного ландшафта, включающая участки: ЗОЛ(15)01-06.

5.5. Красногвардейский район Санкт-Петербурга:

единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, включающая участки: ЗРЗ(11)01-02;

единая зона охраняемого природного ландшафта, включающая участки: ЗОЛ(11)01-05.

5.6. Красносельский район Санкт-Петербурга:

охранная зона объектов культурного наследия ОЗ-2(16)01;

единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, включающая участки: ЗРЗ(16)01-28;

единая зона охраняемого природного ландшафта, включающая участки: ЗОЛ(16)01-09.

5.7. Кронштадтский район Санкт-Петербурга:

единая охранная зона объектов культурного наследия, включающая участки: ОЗ-2(50)01; ОЗ-2(50)04;

охранные зоны объектов культурного наследия: ОЗ-2(50)02-03;

единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, включающая участки: ЗРЗ(50)01-08;

единая зона охраняемого природного ландшафта, включающая участки: ЗОЛ(50)01-06.

5.8. Курортный район Санкт-Петербурга:

единая охранная зона объектов культурного наследия ОЗ-2(38)02;

охранные зоны объектов культурного наследия: ОЗ-2(38)01, ОЗ-2(38)03, ОЗ-2(38)04; ОЗ-2(38)05;

единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38), включающая участки: ЗРЗ(38)01-31;

единая зона охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ(38)), включающая участки: ЗОЛ(38)01-17.

5.9. Московский район Санкт-Петербурга:

единая охранная зона объектов культурного наследия, включающая участки: ОЗ-2(14)01; ОЗ-2(14)04, ОЗ-2(14)05;

охранные зоны объектов культурного наследия: ОЗ-2(14)02-03;

единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(14), включающая участки: ЗРЗ(14)01-07;

единая зона охраняемого ландшафта включает участки ЗОЛ(14)01-ЗОЛ(14)04.

5.10. Невский район Санкт-Петербурга:

охранная зона объекта культурного наследия ОЗ-2(12)01;

единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, включающая участки: ЗРЗ(12)01-04.

5.11. Петродворцовый район Санкт-Петербурга:

единая охранная зона объектов культурного наследия, включающая участки: ОЗ-2(21)01; ОЗ-2(21)02; ОЗ-2(21)06; ОЗ-2(21)07; ОЗ-2(21)09; ОЗ-2(21)10; ОЗ-2(21)11;

охранные зоны объектов культурного наследия: ОЗ-2(21)03-05; ОЗ-2(21)08;

единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, включающая участки: ЗРЗ(21)01-46;

единая зона охраняемого природного ландшафта, включающая участки: ЗОЛ(21)01-33.

5.12. Приморский район Санкт-Петербурга:

единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, включающая участки ЗРЗ(34)01-02;

единая зона охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ(34)01).

5.13. Пушкинский район Санкт-Петербурга:

единая охранная зона объектов культурного наследия, включающая участки: ОЗ-2(42)01-06; ОЗ-2(42)10-11;

охранные зоны объектов культурного наследия (ОЗ-2(42)): ОЗ-2(42)07;

единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, включающая участки: ЗРЗ(42)01-37;

единая зона охраняемого природного ландшафта, включающая участки: ЗОЛ(42)01-35.

5.14. Фрунзенский район Санкт-Петербурга:

охранная зона объектов культурного наследия ОЗ-2(13)01;

единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, включающая участки: ЗРЗ(13)01-02.

Часть 3. Режимы и Требования к градостроительным регламентам в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга

Раздел 6. Общие требования режима использования земель в границах единой охранной зоны (ООЗ), охранных зон ОЗ-1

6.1. На территории единой охранной зоны (ООЗ), охранных зон (ОЗ-1) устанавливаются следующие запреты:

6.1.1. Запрещается строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия посредством восстановления исторических зданий, после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

6.1.2. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

6.1.3. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Настоящий запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, обязан осуществить его восстановление в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

6.1.4. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, в том числе формирующих внутриквартальную застройку, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

В отношении исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки может выполняться:

а) локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на зданиях, формирующих уличный фронт, на визуально воспринимаемых с открытых городских пространств зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, а также на исторических зданиях, указанных в приложении 1 к Режимам, при условии сохранения конфигурации крыши, размеров и конфигурации исторических проемов;

на зданиях, визуально не воспринимаемых с открытых городских пространств, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши;

в) перекрытие замкнутых дворовых пространств, не превышающее существующую отметку конька крыши меньшего по высоте из лицевых корпусов, расположенных непосредственно перед соответствующим дворовым пространством;

г) изменение дворовых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

д) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

6.1.5. Запрещается устройство оконных, дверных и воротных (арочных) проемов в брандмауэрных стенах.

6.1.6. Запрещается размещение инженерного оборудования зданий, а также антенн и банкоматов на лицевых фасадах, а также на визуально воспринимаемых с открытых городских пространств брандмауэрных стенах.

6.1.7. Запрещается размещение произведений монументального искусства в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, за исключением восстановления утраченных, а также произведений монументального искусства, перечень которых устанавливается законом Санкт-Петербурга.

6.1.8. Запрещается размещение рекламных и информационных конструкций на крышах зданий, строений, сооружений, а также над открытыми городскими пространствами.

6.1.9. Запрещается стационарное размещение плавучих объектов на реках и каналах Санкт-Петербурга, за исключением стоечных судов (понтонных, плавучих причалов), применяемых для швартовки, посадки и высадки пассажиров, высота которых определяется в соответствии с приложением 3 к Режимам, а также объектов, являющихся историческими плавучими средствами, судами (до 1917 года постройки включительно) или имитирующих их архитектурно-компоновочное решение.

Места возможного размещения объектов, указанных в абзаце первом настоящего пункта, в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, определяются в соответствии с приложением 3 к Режимам исходя из необходимости обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде.

6.2. На территории ООЗ, ОЗ-1 устанавливаются следующие ограничения:

6.2.1. Ремонт лицевых фасадов зданий, строений должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.

6.2.2. Реконструкция зданий, строений, сооружений, не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться при условии, если такая реконструкция не влечет увеличения их габаритов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

Устройство мансард на зданиях, строениях, сооружениях, не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на зданиях, формирующих уличный фронт, при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши;

на зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши.

6.2.3. Реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемая Режимами, осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

6.2.4. Размещение объектов инженерной инфраструктуры осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия и при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов

культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и исторических зданий.

6.2.5. Ремонт, реконструкция, строительство, допускаемые Режимами, должны предусматривать понижение уровня улиц и дворовых пространств (в пределах, не наносящих ущерба существующей застройке и культурному слою), восстановление цоколей, отмосток и мощения с дренированием грунта, а также водоотвод от соответствующего здания, строения, сооружения.

6.2.6. Параметры временных строений, сооружений, размещаемых в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, не должны превышать следующих значений:

площадь - 40 кв. м для летних кафе и 6 кв. м для иных объектов;
высота - 3,5 м.

Ограничения, установленные настоящим пунктом, не распространяются на случаи установки временных строений, сооружений на срок проведения публичных мероприятий. В этих случаях установка временных строений, сооружений осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

6.2.7. Параметры формата рекламного (информационного) поля отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, за исключением рекламных и информационных тумб, не должны превышать следующих значений:

ширина – 1,2 м;
высота – 1,8 м.

Параметры формата рекламного (информационного) поля рекламных и информационных тумб не должны превышать следующих значений:

ширина – 1,4 м;
высота – 3 м.

6.2.8. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки не выше уровня второго этажа и при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в пункте 6.2.9 настоящего раздела Режимов.

6.2.9. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки:

а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна составлять не более 10 кв. м;

б) информационное поле настенных и отнесенных вывесок, настенных указателей информационных конструкций должно выполняться из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и т.д.) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) для крепления отдельных элементов вывески и не должно нарушать архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения;

в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя по высоте - не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается;

г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы.

6.2.10. Размещение отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1

к Режимам, а также рекламных и информационных конструкций на лицевых фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

6.2.11. Установка в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, малых архитектурных форм стационарного размещения, опор освещения, опор дорожных знаков осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

6.2.12. Работы по ремонту, замене и (или) восстановлению мощения в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, а также по изменению исторической системы озеленения и благоустройства, сформировавшегося до 1917 года включительно, в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, производятся после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

Раздел 7. Общие требования к градостроительным регламентам в границах единой охранной зоны (ООЗ), охранных зон ОЗ-1

7.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимами.

7.2. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт, а также при реконструкции исторических зданий.

7.3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений – 1,5 м для устройства крылец и приямков.

7.4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков:

7.4.1. Для случаев реконструкции исторического здания, а также восстановленного объекта исторической застройки - не превышающая существующей высоты соответствующего здания, строения, сооружения, за исключением случаев устройства мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на зданиях, формирующих уличный фронт, на визуально воспринимаемых с открытых городских пространств зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, а также на исторических зданиях, указанных в приложении 1 к Режимам, при условии сохранения конфигурации крыши, размеров и конфигурации исторических проемов;

на зданиях, не воспринимаемых с открытых городских пространств, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши.

7.4.2. Для случаев реконструкции здания, строения, сооружения, не являющегося историческим зданием или восстановленным объектом исторической застройки, - не превышающая существующей высоты соответствующего здания, строения, сооружения, за исключением случаев устройства мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на зданиях, формирующих уличный фронт, при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши;

на зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши.

7.4.3. Для случаев восстановления исторического здания – не превышающая высоты утраченного исторического здания.

7.5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – IV

(за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих большой класс опасности (по санитарной классификации)).

7.6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

7.7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

Раздел 8. Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ОЗРЗ-1)

8.1. На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие запреты:

8.1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

8.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Указанный запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, указанное в приложении 1 к Режимам, обязан осуществить его восстановление в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, но не указанное в приложении 1 к Режимам, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

8.1.3. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

В отношении исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки может выполняться:

а) увеличение высоты зданий, формирующих внутриквартальную застройку и визуально не воспринимаемых с открытых городских пространств (за исключением зданий, указанных в приложении 1 к Режимам), при одновременном соблюдении следующих условий:

высота здания, формирующего внутриквартальную застройку и расположенного в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающего к композиционно завершенным пространствам, указанным в приложении 1 к Режимам, не должна превышать отметку конька крыши здания, формирующего уличный фронт и расположенного перед соответствующим зданием;

высота здания, формирующего внутриквартальную застройку, должна обеспечивать отсутствие его визуального восприятия с открытых городских пространств.

б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на зданиях, формирующих уличный фронт, при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши, размеров и конфигурации исторических проемов, расположенных на лицевом скате крыши, а также исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

на исторических зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и указанных в приложении 1 к Режимам, и (или) зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и визуально воспринимаемых с открытых городских пространств, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши при условии сохранения размеров и конфигурации исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

в) устройство мансард на зданиях, не воспринимаемых с открытых городских пространств, при условии, если соответствующая мансарда не будет восприниматься с открытых городских пространств;

г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую отметку конька крыши меньшего из лицевых корпусов, расположенных непосредственно перед соответствующим дворовым пространством (в случае если перекрытие дворовых пространств осуществляется путем устройства скатной конструкции, ее предельная высота не должна превышать существующую отметку конька крыши соответствующего лицевого корпуса более чем на 1 м);

д) локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

е) изменение дворовых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

ж) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

8.1.4. Запрещается устройство оконных, дверных и воротных (арочных) проемов в брандмауэрных стенах, воспринимаемых с открытых городских пространств.

8.1.5. Запрещается размещение на лицевых фасадах инженерного оборудования зданий, а на лицевых фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки - также антенн и банкоматов.

8.1.6. Запрещается размещение рекламных и информационных конструкций на крышах зданий, строений, сооружений, а также над композиционно завершенными пространствами, указанными в приложении 1 к Режимам.

8.1.7. Запрещается размещение произведений монументального искусства в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, за исключением восстановления утраченных, а также произведений монументального искусства, перечень которых устанавливается законом Санкт-Петербурга.

8.2. На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие ограничения:

8.2.1. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений могут осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

8.2.2. Ремонт, реконструкция, строительство, допускаемые Режимами, должны предусматривать понижение уровня культурного слоя улиц и дворовых пространств (в пределах, не наносящих ущерба существующей застройке и археологическому слою), восстановление цоколей, отмосток и мощения с дренажем грунта, а также водоотвод от соответствующего здания, строения, сооружения.

Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.

8.2.3. Устройство мансард на расположенных в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающих к ним зданиях, формирующих уличный фронт и не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши. Повышение отметки конька на 1 м не является изменением конфигурации крыши по смыслу настоящего пункта.

Устройство мансард на указанных зданиях с плоской крышей может осуществляться при условии устройства лицевого ската с углом наклона не более 30 градусов.

8.2.4. Строительство зданий, строений, сооружений, а также реконструкция зданий, строений, сооружений, не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться с учетом специальных требований, установленных Режимами для соответствующего квартала, но не выше:

а) для уличного фронта:

для карниза – отметки карниза меньшего по высоте из ближайших исторических зданий, формирующего уличный фронт соответствующего квартала;

для конька крыши – отметки конька крыши меньшего по высоте из ближайших исторических зданий, формирующих уличный фронт соответствующего квартала;

б) для внутриквартальной застройки:

высота объектов капитального строительства, расположенных в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающих к композиционно завершенным пространствам, указанным в приложении 1 к Режимам, не должна превышать отметку конька крыши здания, формирующего уличный фронт и расположенного перед соответствующим объектом капитального строительства (при этом соответствующий объект капитального строительства не должен визуальнo восприниматься с открытых городских пространств);

высота иных объектов капитального строительства должна обеспечивать отсутствие их визуального восприятия с открытых городских пространств.

8.2.5. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые Режимами, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

8.2.6. Параметры временных строений, сооружений, размещаемых в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, не должны превышать следующих значений:

площадь – 40 кв. м для летних кафе и 6 кв. м для иных объектов;

высота – 3,5 м.

Ограничения, установленные настоящим пунктом, не распространяются на случаи установки временных строений, сооружений на срок проведения публичных мероприятий. В этих случаях установка временных строений, сооружений осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

8.2.7. Параметры формата рекламного (информационного) поля отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, за исключением рекламных и информационных тумб, не должны превышать следующих значений:

ширина – 1,2 м;

высота – 1,8 м.

Параметры формата рекламного (информационного) поля рекламных и информационных тумб не должны превышать следующих значений:

ширина – 1,4 м;

высота – 3 м.

8.2.8. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в пункте 8.2.9 настоящего раздела.

8.2.9. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки:

а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна составлять не более 10 кв. м;

б) информационное поле настенных и отнесенных вывесок, настенных указателей информационных конструкций должно выполняться из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и т.д.) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) для крепления отдельных элементов вывески и не должно нарушать архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения;

в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя по высоте - не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается;

г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы.

8.2.10. Размещение отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

8.2.11. Установка в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, малых архитектурных форм стационарного размещения, опор освещения, опор дорожных знаков осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

8.2.12. Работы по ремонту, замене и (или) восстановлению мощения в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, производятся после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

8.2.13. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимами.

Ограничения по высоте, установленные Режимами, не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных), при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения.

Раздел 9. Специальные требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ОЗРЗ-1)

9.1. Специальные требования режима в ОЗРЗ-1(06) кадастровые кварталы 2008–2012, 2014-2017, 2021-2026, 2034-2039, 2042-2044, 2048, 2049, 2050-2056, 2078, 2079, 2081, 2084

При осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности запрещается:

9.1.1. Изменение исторически сложившегося межевания, указанного в приложении 1 к Режимам.

9.1.2. Изменение модуля лицевых фасадов в случае объединения двух и более земельных участков.

9.1.3. Изменение устойчивых характеристик историко-градостроительной среды, к которым в том числе относятся:

- исторически сложившиеся линии застройки кварталов;
- тип организации уличного фронта – лицевыми фасадами, ориентированными фронтально к линии застройки, зелеными насаждениями;
- тип застройки – брандмауэрная периметральная с минимальным количеством разрывов;

- тип организации дворовых пространств – замкнутые, соединенные с улицами проезды арками;

- визуальное превышение уличного фронта над внутриквартальной застройкой;
- преобладание горизонтальных линий в силуэте застройки уличного фронта, незначительное количество вертикальных акцентов;

- формирование уличного фронта на принципах сочетания однородной по стилистическим характеристикам застройки различной высоты;

- типологическая однородность уличного фронта (преимущественно жилого и доходная застройка второй половины XIX века);

- принципы размещения архитектурных доминант (церквей) – на участках при пересечении композиционных осей (застроенных улиц), активная роль архитектурных доминант в формировании композиции открытых городских пространств (улиц, площадей, набережных); фоновое (подчиненное) значение застройки прилегающих кварталов в системе визуального восприятия архитектурных доминант;

- активная роль элементов исторического озеленения, в том числе бульваров, аллеи посадок, массивов насаждений в формировании композиции улиц.

9.1.4. Изменение традиционных приемов в архитектурном решении лицевых корпусов, к которым в том числе относятся:

- традиционная форма оконных проемов (в том числе прямоугольная, прямоугольная с полуциркульным, лучковым и трапециевидным завершением);

- соотношение остекленных и глухих поверхностей лицевых фасадов в пределах 30 % поверхности фасадов, применение светопрозрачного стекла, исключая зеркальный эффект со стороны лицевого фасада;

- скатные крыши со стороны лицевого фасада (с углом наклона лицевого ската не менее 20 градусов и не более 45 градусов для вновь строящихся зданий с расположением линии конька не глубже 9 м от линии лицевого фасада), устройство аттиков и балюстрад над карнизами зданий;

- мансарды в отдельных зданиях, устроенные на принципах стилистического соответствия конфигурации крыши, расположения и формы проемов архитектурному решению лицевого фасада данного исторического здания;

- традиционные для архитектуры Петербурга второй половины XIX – начала XX веков цветовые сочетания в отделке фасадов, оконных, дверных заполнений, включая соблюдение принципа выделения элементов архитектурного декора при окраске фасада в два цвета.

9.1.5. Использование в отделке лицевых фасадов и при устройстве кровли современных материалов, за исключением традиционных для данного исторически сложившегося квартала (лицевой кирпич, штукатурка, керамика, природный неполированный камень, материал покрытия крыш – металл).

9.1.6. Установка по уличному фронту непрозрачных конструкций ограждений, за исключением случаев восстановления исторических ограждений после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

9.1.7. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 58, – не более 21,5 м.

9.2. Специальные требования режима в ОЗРЗ-1(07) кадастровые кварталы 3003, 3008, 3010, 3011, 3017–3019, 3020–3024, 3025А, 3031–3037, 3037А, 3038–3040, 3042, 3045–3053, 3055-3058, 3058А, 3059–3063, 3066–3069, 3071–3076, 3081–3093, 3096–3116, 3126–3128, 3128А, 3129А, 3129–3140, 3149, 3167

При осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности запрещается:

9.2.1. Изменение исторически сложившегося межевания, указанного в приложении 1 к Режимам использования земель.

9.2.2. Изменение модуля лицевых фасадов в случае объединения двух и более земельных участков.

9.2.3. Изменение устойчивых характеристик историко-градостроительной среды, к которым в том числе относятся:

исторически сложившиеся линии застройки кварталов;

тип организации уличного фронта – лицевыми фасадами, ориентированными фронтально к линии застройки;

тип застройки – брандмауэрная периметральная;

активная роль разомкнутых участков уличного фронта и озелененных пространств в композиции улиц;

преобладание горизонтальных линий в силуэте застройки уличного фронта;

визуальное превышение уличного фронта над внутриквартальной застройкой;

формирование уличного фронта на принципах сочетания неоднородной по стилистическим характеристикам застройки различной высоты;

типологическая однородность уличного фронта (доходная застройка второй половины XIX – начала XX веков).

9.2.4. Изменение традиционных приемов в архитектурном решении лицевых корпусов, к которым в том числе относятся:

традиционная форма оконных проемов (в том числе прямоугольная, прямоугольная с полуциркульным, лучковым и трапециевидным завершением);

соотношение остекленных и глухих поверхностей лицевых фасадов в пределах 30 % поверхности фасадов, применение светопрозрачного стекла, исключаящего зеркальный эффект со стороны лицевого фасада;

скатные крыши со стороны лицевого фасада (с углом наклона лицевого ската не менее 20 градусов и не более 45 градусов для вновь строящихся зданий с расположением линии конька не глубже 9 м от линии лицевого фасада), устройство аттиков и балюстрад над карнизами зданий;

устройство мансард на принципах стилистического соответствия конфигурации крыши, расположения и формы проемов архитектурному решению лицевого фасада данного исторического здания;

традиционные для архитектуры Петербурга второй половины XIX века цветовые сочетания в отделке фасадов, оконных, дверных заполнений.

9.2.5. Использование в отделке лицевых фасадов и при устройстве кровли современных материалов, за исключением аналогичных по визуальному восприятию традиционным для данного исторически сложившегося квартала (лицевой кирпич, штукатурка, керамика, природный неполированный камень, материал кровли – металл).

9.2.6. Установка по уличному фронту непрозрачных конструкций ограждений, за исключением случаев восстановления исторических ограждений.

9.3. Специальные требования режима в ОЗРЗ-1(31), ОЗРЗ-1(32) кадастровые кварталы 1056, 1056В, 1056Г, 1056Д, 1056Е, 1056К, 1056Н, 1057–1059, 1060В, 1140, 1141, 1143, 1144

При осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности запрещается:

9.3.1. Изменение исторически сложившегося межевания, указанного в приложении 1 к Режимам.

9.3.2 Изменение модуля лицевых фасадов в случае объединения двух и более земельных участков.

9.3.3. Изменение устойчивых характеристик историко-градостроительной среды, к которым в том числе относятся:

исторически сложившиеся линии застройки кварталов;
тип организации уличного фронта – лицевыми фасадами, ориентированными фронтально к линии застройки;

тип застройки – брандмауэрная периметральная;
силуэт застройки уличного фронта с преобладанием горизонтальных линий, активная роль вертикальных акцентов;

сформировавшаяся композиция застройки набережной реки Фонтанки с включением зданий различных стилистических характеристик, традиционных для архитектуры Петербурга середины XIX – начала XX веков;

сложившаяся типология застройки: доходная и жилая застройка второй половины XIX – начала XX веков, общественные здания;

исторические пропорциональные соотношения модуля лицевых фасадов общественных и жилых зданий;

визуальное превышение уличного фронта над внутриквартальной застройкой;
сочетание в пределах уличного фронта зданий и сооружений с различными высотными параметрами.

9.3.4. Изменение традиционных приемов в архитектурном решении лицевых корпусов, к которым в том числе относятся:

традиционная форма оконных проемов (в том числе прямоугольная, прямоугольная с полуциркульным, лучковым завершением);

соотношение остекленных и глухих поверхностей лицевых фасадов в пределах 30 % поверхности фасадов, применение светопрозрачного стекла, исключающего зеркальный эффект со стороны лицевого фасада;

скатные крыши со стороны лицевого фасада (с углом наклона лицевого ската не менее 20 градусов и не более 45 градусов для вновь строящихся зданий с расположением линии конька не глубже 9 м от линии лицевого фасада), устройство аттиков и балюстрад над карнизами зданий;

мансарды в отдельных зданиях, устроенные на принципах стилистического соответствия конфигурации крыши, расположения и формы проемов архитектурному решению лицевого фасада данного исторического здания;

традиционные для архитектуры Петербурга второй половины XIX века цветовые сочетания в отделке фасадов, оконных, дверных заполнений, включая соблюдение принципа выделения элементов архитектурного декора при окраске фасада в два цвета.

9.3.5. Использование в отделке лицевых фасадов и при устройстве кровли современных материалов, за исключением традиционных для данного исторически сложившегося квартала (лицевой кирпич, штукатурка, природный неполированный камень, материал кровли – металл).

9.3.6. Установка по уличному фронту непрозрачных конструкций ограждений, за исключением случаев восстановления исторических ограждений.

9.4. Специальные требования режима ОЗРЗ-1(31) кадастровые кварталы 1043, 1044, 1130, 1219, 1220, 1224

При осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности запрещается:

9.4.1. Изменение исторически сложившегося межевания, указанного в приложении 1 к Режимам.

9.4.2. Изменение модуля лицевых фасадов в случае объединения двух и более земельных участков.

9.4.3. Изменение устойчивых характеристик историко-градостроительной среды, к которым в том числе относятся:

тип организации уличного фронта – лицевыми фасадами, ориентированными фронтально к линии застройки;

тип застройки – брандмауэрная периметральная;

формирование силуэта застройки уличного фронта на принципах доминирования горизонтальных линий при активной роли вертикальных акцентов;

формирование уличного фронта зданиями с различными высотными параметрами и стилистическими характеристиками лицевых фасадов, традиционными для архитектуры Петербурга середины XIX – начала XX веков;

исторические пропорциональные соотношения модуля лицевых фасадов общественных и жилых зданий;

визуальное превышение уличного фронта над внутриквартальной застройкой;

активная роль разомкнутых участков уличного фронта и озелененных пространств, в том числе аллеиных посадок в композиции улиц.

9.4.4. Изменение традиционных приемов в архитектурном решении лицевых корпусов, к которым в том числе относятся:

традиционная форма оконных проемов (в том числе прямоугольная, прямоугольная с полуциркульным, лучковым завершением);

соотношение остекленных и глухих поверхностей лицевых фасадов в пределах 30 % поверхности фасадов, применение светопрозрачного стекла, исключая зеркальный эффект со стороны лицевого фасада;

скатные крыши со стороны лицевого фасада (с углом наклона лицевого ската не менее 20 градусов и не более 45 градусов для вновь строящихся зданий с расположением линии конька не глубже 9 м от линии лицевого фасада), устройство аттиков и балюстрад над карнизами зданий;

мансарды в отдельных зданиях, устроенные на принципах стилистического соответствия конфигурации крыши, расположения и формы проемов архитектурному решению лицевого фасада данного исторического здания;

традиционные для архитектуры Петербурга второй половины XIX века цветовые сочетания в отделке фасадов, оконных, дверных заполнений, включая соблюдение принципа выделения элементов архитектурного декора при окраске фасада в два цвета.

9.4.5 Использование в отделке лицевых фасадов и при устройстве кровли современных материалов, за исключением традиционных для данного исторически сложившегося квартала (лицевой кирпич, штукатурка, природный неполированный камень, материал кровли – металл).

9.4.6. Установка по уличному фронту непрозрачных конструкций ограждений, за исключением случаев восстановления исторических ограждений.

9.5. Специальные требования режима ОЗРЗ-1(31), ОЗРЗ-1(32) кадастровые кварталы 1045-1054, 1131–1136, 1221–1223, 1620- 1624, 1624А, 1624Б, 1625, 1626, 1691-1694

При осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности запрещается:

9.5.1. Изменение исторически сложившегося межевания, указанного в приложении 1 к Режимам.

9.5.2. Изменение модуля лицевых фасадов в случае объединения двух и более земельных участков.

9.5.3. Изменение устойчивых характеристик историко-градостроительной среды, к которым в том числе относятся:

тип организации уличного фронта – лицевыми фасадами, ориентированными фронтально к линии застройки;

тип застройки – брандмауэрная периметральная с разрывами (въезды на внутриквартальную территорию, озелененные пространства);

силуэт застройки уличного фронта с преобладанием горизонтальных линий, незначительное количество вертикальных акцентов;

формирование уличного фронта зданиями с различными высотными параметрами; однородность стилистических характеристик лицевых фасадов исторических зданий середины XIX – начала XX веков;

визуальное превышение уличного фронта над внутриквартальной застройкой;

активная роль озелененных пространств, в том числе скверов, аллейных посадок в композиции улиц.

9.5.4. Изменение традиционных приемов в архитектурном решении лицевых корпусов, к которым в том числе относятся:

традиционная форма оконных проемов (в том числе прямоугольная, прямоугольная с полуциркульным, лучковым завершением);

соотношение остекленных и глухих поверхностей лицевых фасадов в пределах 30 % поверхности фасадов, применение светопрозрачного стекла, исключающего зеркальный эффект со стороны лицевого фасада;

скатные крыши со стороны лицевого фасада (с углом наклона лицевого ската не менее 20 градусов и не более 45 градусов для вновь строящихся зданий с расположением линии конька не глубже 9 м от линии лицевого фасада), устройство аттиков и балюстрад над карнизами зданий;

мансарды, устроенные на принципах стилистического соответствия конфигурации крыши, расположения и формы проемов архитектурному решению лицевого фасада данного исторического здания;

традиционные для архитектуры Петербурга второй половины XIX века цветовые сочетания в отделке фасадов, оконных, дверных заполнений, включая соблюдение принципа выделения элементов архитектурного декора при окраске фасада в два цвета.

9.5.5. Использование в отделке лицевых фасадов и при устройстве кровли современных материалов, за исключением традиционных для данного исторически сложившегося квартала (лицевой кирпич, штукатурка, природный неполированный камень, материал кровли – металл).

9.5.6. Установка по уличному фронту непрозрачных конструкций ограждений, за исключением случаев восстановления исторических ограждений.

9.6. Специальные требования режима ОЗРЗ-1(31) кадастровые кварталы 1039–1042, 1123-1129, 1211–1218, 1278–1282

При осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности запрещается:

9.6.1. Изменение исторически сложившегося межевания, указанного в приложении 1 к Режимам.

9.6.2. Изменение модуля лицевых фасадов в случае объединения двух и более земельных участков.

9.6.3. Изменение устойчивых характеристик историко-градостроительной среды, к которым в том числе относятся:

исторически сложившиеся линии застройки кварталов;

тип организации уличного фронта – лицевыми фасадами, ориентированными фронтально к линии застройки;

тип застройки – брандмауэрная периметральная с минимальным количеством разрывов;

тип организации дворовых пространств - замкнутые, соединенные с улицами проездными арками;

силуэт застройки уличного фронта с преобладанием горизонтальных линий, активная роль высотных акцентов;

визуальное превышение уличного фронта над внутриквартальной застройкой;

сочетание в пределах уличного фронта однородной по стилистическим характеристикам застройки различной высоты;

активная роль элементов исторического озеленения, в том числе сохранившихся аллеиных посадок, насаждений, оформляющих разрывы уличного фронта, в формировании композиции улиц.

9.6.4. Изменение традиционных приемов в архитектурном решении лицевых корпусов, к которым в том числе относятся:

традиционная форма оконных проемов (в том числе прямоугольная, прямоугольная с полуциркульным, лучковым завершением);

соотношение остекленных и глухих поверхностей лицевых фасадов в пределах 30 % поверхности фасадов, применение светопрозрачного стекла, исключающего зеркальный эффект со стороны лицевого фасада;

скатные крыши со стороны лицевого фасада (с углом наклона лицевого ската не менее 20 градусов и не более 45 градусов для вновь строящихся зданий с расположением линии конька не глубже 9 м от линии лицевого фасада), устройство аттиков и балюстрад над карнизами зданий;

мансарды в отдельных зданиях, устроенные на принципах стилистического соответствия конфигурации крыши, расположения и формы проемов архитектурному решению лицевого фасада данного исторического здания;

традиционные для архитектуры Петербурга второй половины XIX – начала XX веков цветовые сочетания в отделке фасадов, оконных, дверных заполнений, включая соблюдение принципа выделения элементов архитектурного декора при окраске фасада в два цвета.

9.6.5 Использование в отделке лицевых фасадов и при устройстве кровли современных материалов, за исключением аналогичных по визуальному восприятию традиционным для данного исторически сложившегося квартала (лицевой кирпич, штукатурка, природный неполированный камень, материал кровли – металл).

9.6.6. Установка по уличному фронту непрозрачных конструкций ограждений, за исключением случаев восстановления исторических ограждений.

9.7. Специальные требования режима ОЗРЗ-1(31) кадастровые кварталы 1038, 1422–1428, 1459–1463, 1466–1470, 1463, 1466–1468, 1470, 1474–1482, 1492–1495

При осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности запрещается:

9.7.1. Изменение исторически сложившегося межевания, указанного в приложении 1 к настоящим режимам использования земель.

9.7.2. Изменение модуля лицевых фасадов в случае объединения двух и более земельных участков.

9.7.3. Изменение устойчивых характеристик историко-градостроительной среды, к которым в том числе относятся:

исторически сложившиеся линии застройки кварталов;

тип организации уличного фронта – лицевыми фасадами, ориентированными фронтально к линии застройки;

тип застройки – брандмауэрная периметральная с разрывами (въезды на внутриквартальную территорию, озелененные пространства);

тип организации дворовых пространств – замкнутые, соединенные с улицами проезды арками;

силуэт застройки уличного фронта с преобладанием горизонтальных линий, активная роль высотных акцентов;

превышение уличного фронта над внутриквартальной застройкой;

сочетание в пределах уличного фронта однородной по стилистическим и высотным характеристикам застройки второй половины XIX века;

активная роль элементов исторического озеленения, в том числе сохранившихся аллеиных посадок, массивов насаждений в формировании композиции улиц.

9.7.4. Изменение традиционных приемов в архитектурном решении лицевых корпусов, к которым в том числе относятся:

традиционная форма оконных проемов (в том числе прямоугольная, прямоугольная с полуциркульным, лучковым завершением);

соотношение остекленных и глухих поверхностей лицевых фасадов в пределах 30 % поверхности фасадов, применение светопрозрачного стекла, исключающего зеркальный эффект со стороны лицевого фасада;

скатные крыши со стороны лицевого фасада (с углом наклона лицевого ската не менее 20 градусов и не более 45 градусов для вновь строящихся зданий с расположением линии конька не глубже 9 м от линии лицевого фасада), устройство аттиков и балюстрад над карнизами зданий;

мансарды в отдельных зданиях, устроенные на принципах стилистического соответствия конфигурации крыши, расположения и формы проемов архитектурному решению лицевого фасада данного исторического здания;

традиционные для архитектуры Петербурга второй половины XIX – начала XX веков. цветовые сочетания в отделке фасадов, оконных, дверных заполнений, включая соблюдение принципа выделения элементов архитектурного декора при окраске фасада в два цвета.

9.7.5. Использование в отделке лицевых фасадов и при устройстве кровли современных материалов, за исключением традиционных для данного исторически сложившегося квартала (лицевой кирпич, штукатурка, природный неполированный камень, материал кровли – металл).

9.7.6. Установка по уличному фронту непрозрачных конструкций ограждений, за исключением случаев восстановления исторических ограждений.

9.8. Специальные требования режима в ОЗРЗ-1(32) кадастровые кварталы 1067–1079, 1155-1170, 1245–1248

При осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности запрещается:

9.8.1. Изменение исторически сложившегося межевания, указанного в приложении 1 к Режимам.

9.8.2. Изменение модуля лицевых фасадов в случае объединения двух и более земельных участков.

9.8.3. Изменение устойчивых характеристик историко-градостроительной среды, к которым в том числе относятся:

исторически сложившиеся линии застройки кварталов;

тип организации уличного фронта – лицевыми фасадами, ориентированными фронтально к линии застройки;

тип застройки – брандмауэрная периметральная с разрывами (въезды на внутриквартальную территорию, озелененные пространства);

преобладание горизонтальных линий в силуэте уличного фронта;

активная роль исторических доминант (церквей) в композиции открытых городских пространств, фоновое (подчиненное) значение застройки прилегающих кварталов в системе визуального восприятия архитектурных доминант;

упрощенный характер архитектурного решения дворовых фасадов, озелененные дворы;

характер озеленения открытых пространств, в том числе аллеи посадки;

сочетание в пределах уличного фронта застройки с разными высотными параметрами;

визуальное превышение уличного фронта над внутриквартальной застройкой;

стилистическая неоднородность зданий и сооружений уличных фронтов.

9.8.4. Изменение традиционных приемов в архитектурном решении лицевых корпусов, к которым в том числе относятся:

традиционная форма оконных проемов (в том числе прямоугольная, прямоугольная с полуциркульным, лучковым завершением);

соотношение остекленных и глухих поверхностей лицевых фасадов в пределах 30 % поверхности фасадов, применение светопрозрачного стекла, исключая зеркальный эффект со стороны лицевого фасада;

скатные крыши со стороны лицевого фасада (с углом наклона лицевого ската не менее 20 градусов и не более 45 градусов для вновь строящихся зданий с расположением линии конька не глубже 9 м от линии лицевого фасада), устройство аттиков и балюстрад над карнизами зданий;

традиционные для архитектуры Петербурга второй половины XIX – начала XX веков. цветовые сочетания в отделке фасадов, оконных, дверных заполнений, включая соблюдение принципа выделения элементов архитектурного декора при окраске фасада в два цвета.

9.8.5. Использование в отделке лицевых фасадов и при устройстве кровли современных материалов, за исключением традиционных для данного исторически сложившегося квартала (лицевой кирпич, штукатурка, природный неполированный камень, материал кровли – металл).

9.8.6. Установка по уличному фронту непрозрачных конструкций ограждений, за исключением случаев восстановления исторических ограждений.

Раздел 10. Общие требования к градостроительным регламентам в границах ОЗРЗ-1

10.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимом.

10.2. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт, а также при реконструкции исторических зданий.

10.3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений:

1,5 м для устройства крылец и приямков;

2,5 м для устройства эркеров с отметки не менее 4 м от отметки поверхности земли (суммарная ширина эркеров не должна превышать 30 % протяженности фасада).

10.4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам (ограничения по высоте не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения).

10.5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – IV

(за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (по санитарной классификации)).

10.6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

10.7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

Раздел 11. Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ОЗРЗ-2)

11.1. На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие запреты:

11.1.1. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Настоящий запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

11.1.2. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

В отношении исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки может выполняться:

а) увеличение высоты зданий, формирующих внутриквартальную застройку;

б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на зданиях, формирующих уличный фронт, при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши, размеров и конфигурации исторических проемов, расположенных на лицевом скате крыши, а также исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

на зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и воспринимаемых с открытых городских пространств, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши при условии сохранения размеров и конфигурации исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

в) устройство мансард на зданиях, визуально не воспринимаемых с открытых городских пространств;

г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую высотную отметку крыши лицевого корпуса, расположенного непосредственно перед соответствующим дворовым пространством (в случае если перекрытие дворовых пространств осуществляется путем устройства скатной конструкции, ее предельная высота не должна превышать существующую отметку конька крыши соответствующего лицевого корпуса более чем на 2 м);

д) локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

е) изменение дворовых фасадов при условии сохранения их архитектурного решения;

ж) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

11.2. На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие ограничения:

11.2.1. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений могут осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

11.2.2. Изменение планировочной структуры и модуля кварталов может осуществляться лишь частично (путем разделения кварталов, организации проездов и пешеходных проходов при сохранении ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к Режимам).

11.2.3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые Режимами, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

11.2.4. Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.

11.2.5. Параметры временных строений, сооружений, размещаемых на открытых городских пространствах на расстоянии менее 30 метров от объектов (выявленных объектов) культурного наследия, не должны превышать следующих значений:

площадь – 40 кв. м для летних кафе и 6 кв. м для иных объектов;

высота – 3,5 м.

Ограничения, установленные настоящим пунктом, не распространяются на случаи установки временных строений, сооружений на срок проведения публичных мероприятий. В этих случаях установка временных строений, сооружений осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

11.2.6. Параметры формата рекламного (информационного) поля отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, размещаемых на территории открытых городских пространств на расстоянии менее 30 метров от объектов (выявленных объектов) культурного наследия, не должны превышать следующих значений:

ширина – 2,4 м;

высота – 3,6 м.

11.2.7. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в пункте 11.2.8 настоящего раздела Режимов.

11.2.8. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки:

а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна составлять не более 10 кв. м;

б) информационное поле настенных и отнесенных вывесок, настенных указателей информационных конструкций должно выполняться из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и т.д.) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) для крепления отдельных элементов вывески и не должно нарушать архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения;

в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя по высоте - не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается;

г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками

всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы.

11.2.9. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам.

Ограничения по высоте, установленные Режимами, не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения. Высота акцента, относящегося к внутриквартальной застройке, должна обеспечивать отсутствие его визуального восприятия с открытых городских пространств.

Раздел 12. Специальные требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ОЗРЗ-2)

12.1. Набережные реки Невы.

При осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности запрещается изменение следующих исторических принципов формирования объемно-пространственной композиции застройки набережных:

- а) преобладание горизонтальных линий в силуэте застройки,
- б) чередование непрерывного фронта застройки с архитектурно-ландшафтными элементами и градостроительными ансамблями;
- в) пропорциональность исторических масштабных соотношений между зданиями, строениями, сооружениями (их группами), открытыми и застроенными пространствами;
- г) соподчиненность зданий, строений, сооружений различной стилистики общей объемно-пространственной композиции уличного фронта.

12.2. Набережные рек Малой Невки и Средней Невки.

При осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не являющихся историческими зданиями, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности запрещается изменение исторического принципа формирования линии застройки, предусматривающего размещение застройки на расстоянии не менее 30 м от береговой линии и организацию зеленой зоны с аллеями посадками.

12.3. Крестовский, Бычий, Петровский острова.

12.3.1. При осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности запрещается изменение следующих устойчивых характеристик историко-градостроительной среды:

- а) сложившаяся система озеленения, в том числе средообразующие зеленые насаждения;
- б) рассредоточенная застройка с преобладанием зеленых насаждений (не менее 50 % в квартале).

7.3.2. На участке западнее Футбольной аллеи допускается размещение отдельных сооружений (флажштоков, мачт освещения) с превышением высотных ограничений, установленных в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам, но не более 120 м высотой.

Раздел 13. Общие требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ОЗРЗ-2)

13.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимами.

13.2. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличных фронт, а также при реконструкции исторических зданий.

13.3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений:

1,5 м для устройства крылец и прямков;

2,5 м для устройства эркеров с отметки не менее 4 м от отметки поверхности земли (суммарная ширина эркеров не должна превышать 30 % протяженности фасада).

13.4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам (ограничения по высоте не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения).

13.5. Минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

13.6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

Раздел 14. Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (ОЗРЗ-3)

14.1. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам.

Ограничения по высоте не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения.

Раздел 15. Общие требования к градостроительным регламентам в границах ОЗРЗ-3

15.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимам.

15.2. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам (ограничения по высоте не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10% площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения).

Часть 4. Режимы и Требования к градостроительным регламентам в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга

Раздел 1. Общие требования режима использования земель в границах охранных зон (ОЗ-2)

16.1. На территории ОЗ-2 устанавливаются следующие запреты:

16.1.1. Запрещается строительство объектов капитального строительства, за исключением случаев сохранения и восстановления (регенерации) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды)

после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

16.1.2. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

16.1.3. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Настоящий запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

16.1.4. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

В отношении исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки может выполняться:

а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку, но не выше меньшего по высоте из лицевых корпусов, расположенных перед соответствующим дворовым корпусом (зданием);

б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши и угла наклона, размеров и конфигурации исторических проемов, расположенных на лицевом скате крыши, а также исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши при условии сохранения угла наклона, размеров и конфигурации исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку;

г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую высотную отметку крыши меньшего по высоте из лицевых корпусов, расположенного непосредственно перед соответствующим дворовым пространством;

д) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

е) изменение дворовых фасадов;

ж) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

16.1.5. Запрещается размещение инженерного оборудования зданий на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки.

16.1.6. Запрещается размещение рекламных и информационных конструкций на крышах исторических зданий.

16.2. На территории ОЗ-2 устанавливаются следующие ограничения:

16.2.1. Ремонт, реконструкция, строительство, допускаемые Режимами, должны предусматривать понижение уровня культурного слоя улиц и дворовых пространств (в пределах, не наносящих ущерба существующей застройке и археологическому слою), восстановление цоколей, отмосток и мощения с дренированием грунта, а также водоотвод от соответствующего здания, строения, сооружения.

Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.

16.2.2. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые Режимами, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

16.2.3. Размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия и при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

16.2.4. Параметры формата рекламного (информационного) поля отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, за исключением рекламных и информационных тумб, не должны превышать следующих значений:

ширина – 1,2 м;

высота – 1,8 м.

Параметры формата рекламного (информационного) поля рекламных и информационных тумб не должны превышать следующих значений:

ширина – 1,4 м;

высота – 3 м.

16.2.5. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в пункте 16.2.6 настоящего раздела.

16.2.6. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки:

а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна составлять не более 10 кв. м;

б) информационное поле настенных и отнесенных вывесок, настенных указателей информационных конструкций должно выполняться из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и т.д.) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) для крепления отдельных элементов вывески и не должно нарушать архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения;

в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1,0 м; габаритный размер блочного консольного указателя по высоте - не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается;

г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы.

16.2.7. Размещение рекламных и информационных конструкций на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

16.2.8. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой

приложения 2 к Режимам при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимами.

Ограничения по высоте, установленные Режимами, не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10% площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения.

Раздел 17. Общие требования к градостроительным регламентам в границах ОЗ-2

17.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимами.

17.2. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт, а также при реконструкции исторических зданий.

17.3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений – 1,5 м для устройства крылец и приямков.

17.4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам (ограничения по высоте, установленные Режимами, не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения).

17.5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (по санитарной классификации)).

17.6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

17.7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

Раздел 18. Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

18.1. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты:

18.1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», за исключением территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга.

18.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Настоящий запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено

в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

18.1.3. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

В отношении исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, может выполняться:

а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку;

б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши;

на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши;

в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку;

г) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

д) изменение дворовых фасадов;

е) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

18.1.4. Запрещается размещение инженерного оборудования зданий на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки.

18.2. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения:

18.2.1. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений может осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

18.2.2. Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.

18.2.3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые Режимом, за исключением случаев строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов, могут осуществляться после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

18.2.4. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в пункте 18.2.5 настоящего раздела Режимов.

18.2.5. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки:

а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна составлять не более 10 кв. м;

б) информационное поле настенных и отнесенных вывесок, настенных указателей информационных конструкций должно выполняться из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и т.д.) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) для крепления отдельных элементов вывески и не должно нарушать архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения;

в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя

по высоте - не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается;

г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы.

18.2.6. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимами.

Ограничения по высоте, установленные Режимами, не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения.

Раздел 19. Общие требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

19.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимами.

19.2. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

19.3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений – 1,5 м для устройства крылец и приямков.

19.4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам (ограничения по высоте, установленные Режимами, не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения).

19.5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (по санитарной классификации), территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга).

19.6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

19.7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

Раздел 20. Общие требования режима использования земель в границах единой зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)

20.1. На территории ЗОЛ устанавливаются следующие запреты:

20.1.1. Запрещается строительство объектов капитального строительства.

20.1.2. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I, II и III категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

20.1.3. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также увеличение габаритов зданий, строений, сооружений, не являющихся историческими зданиями.

20.1.4. Запрещается размещение инженерного оборудования зданий, а также антенн и банкоматов на лицевых фасадах исторических зданий.

20.1.5. Запрещается изменение основных характеристик ландшафта, в том числе рельефа, геологической структуры (замена грунта), гидрологического режима территории, за исключением случаев сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

20.1.6. Запрещается изменение искусственного режима увлажнения территории (искусственный дренаж или обводнение), установленного в период завершения формирования ландшафтного окружения объектов культурного наследия, для сохранения природной среды которых установлены Режимы.

20.1.7. Запрещается повреждение и уничтожение зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение соотношения открытых и закрытых пространств, рядовых посадок, живых изгородей, куртин, групп в целях обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде, сохранения видового состава растительности, при условии соблюдения требований в области охраны окружающей среды, а также рубок, производимых в рамках мер по защите зеленых насаждений.

20.2. На территории ЗОЛ устанавливаются следующие ограничения:

20.2.1. Реконструкция зданий, строений, сооружений, допускаемая Режимами, а также работы по сохранению и восстановлению (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия могут осуществляться после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

20.2.2. Ремонт, реконструкция, допускаемые Режимами, должны предусматривать понижение уровня культурного слоя улиц и дворовых пространств (в пределах, не наносящих ущерба существующей застройке и археологическому слою), восстановление цоколей, отмосток и мощения с дренированием грунта, а также водоотвод от соответствующего здания, строения, сооружения.

Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.

20.2.3. Размещение дорог местного значения, основных проездов, сетей инженерно-технического обеспечения допускается при условии сохранения вида охраняемого ландшафта, обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий и ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к Режимам, и после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

20.2.4. Параметры временных строений, сооружений не должны превышать следующих значений:

площадь – 50 кв. м;

высота – 5 м.

Ограничения, установленные настоящим пунктом, не распространяются на случаи установки временных строений, сооружений на срок проведения публичных мероприятий. В этих случаях установка временных строений, сооружений осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

20.2.5. Параметры формата рекламного (информационного) поля отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, за исключением рекламных и информационных тумб, не должны превышать следующих значений:

ширина – 6 м;

высота – 3 м.

20.3. На территории ЗОЛ устанавливаются следующие требования, подлежащие выполнению правообладателями земельных участков:

20.3.1. Правообладатели земельных участков обязаны обеспечить:

20.3.1.1. Проведение работ по стабилизации рельефа и береговых линий, выполнение противоэрозионных и берегозащитных мероприятий.

20.3.1.2. Проведение необходимых мелиоративных работ, выполнение мер по восстановлению и поддержанию водного режима водных объектов.

20.3.1.3. Сохранение открытых озелененных пространств участков сельскохозяйственных угодий, входящих в историко-градостроительную природную среду объектов культурного наследия.

20.3.1.4. Проведение рубок самосева древесных пород и кустарников, посадки деревьев и кустарников, восстановление поврежденных древостоев с целью восстановления и сохранения исторического ландшафтного окружения объектов культурного наследия (в том числе соотношения открытых и закрытых пространств) и обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

20.3.1.5. Мероприятия, указанные в пунктах 20.3.1.1, 20.3.1.2 настоящего раздела, проводятся после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

20.3.1.6. Параметры ландшафта, подлежащие восстановлению и сохранению в соответствии с пунктом 20.3.1.4 настоящего раздела Режимов, устанавливаются государственным органом охраны объектов культурного наследия.

Раздел 21. Общие требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)

21.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимами.

21.2. Максимальная высота здания, строения, сооружения на территории земельных участков - не превышающая существующей высоты реконструируемого здания, строения, сооружения.

Раздел 22. Специальные требования режимов использования земель, специальные требования к градостроительным регламентам в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга

Параграф 22.1. Выборгский район Санкт-Петербурга

22.1.1. Зоны охраны объекта культурного наследия «Лесной институт»

22.1.1.1. Специальные требования режима в ЗРЗ(36)01, ЗРЗ(36)02:

22.1.1.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения характеристик исторической среды:

сочетание застройки с массивами зеленых насаждений;

фоновое (подчиненное) значение застройки прилегающих кварталов в системе визуального восприятия архитектурной доминанты – комплекса Лесного института.

22.1.1.2. Специальные требования режима в ЗРЗ(36)03:

22.1.1.2.1. Допускается размещение отдельных доминант, но не более 35 м высотой.

22.1.2. Поселки Парголово, Шувалово, Озерки**22.1.2.1. Специальные требования режима ЗРЗ(36)07, ЗРЗ(36)08, ЗРЗ(36)12, ЗРЗ(36)15, ЗРЗ(36)20:**

22.1.2.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения характеристик исторической среды:

сложившееся визуальное восприятие архитектурных доминант; фоновое (подчиненное) значение застройки на прилегающих участках; тип крыш (скатные).

22.1.2.1.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.1.2.1.3. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.1.2.2. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(36)07, ЗРЗ(36)08, ЗРЗ(36)12, ЗРЗ(36)15, ЗРЗ(36)20:

22.1.2.2.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для жилого строительства, – 0,2 га.

22.1.2.2.2. Максимальный процент жилой застройки в границах земельного участка – 15 % (за исключением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Заводская ул., участок 1 (юго-восточнее дома № 7, литера А по Заводской дороге), на территорию которого настоящее требование не распространяется).

22.1.2.2.3. Максимальная площадь застройки:

жилой – 250 кв. м., на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Заводская ул., участок 1 (юго-восточнее дома № 7, литера А по Заводской дороге) – 5100 кв. м;

нежилой – 700 кв. м.

22.1.2.2.4. Минимальный отступ жилых зданий, строений, сооружений от красной линии – 10 м.

22.1.2.3. Специальные требования режима в ЗРЗ(36)06, ЗРЗ(36)10, ЗРЗ(36)11, ЗРЗ(36)13, ЗРЗ(36)14, ЗРЗ(36)16, ЗРЗ(36)17:

22.1.2.3.1. Строительство зданий, строений, сооружений допускается при условии устройства скатных крыш.

22.1.2.3.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.1.2.4. Специальные требования режима в ЗРЗ(36)19:

22.1.2.4.1. Строительство зданий, строений, сооружений допускается при условии устройства скатных крыш.

22.1.2.4.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.1.2.4.3. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.1.2.5. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(36)19:

22.1.2.5.1. Максимальная площадь застройки (за исключением зоны шириной 80 м от оси Выборгского шоссе, на территорию которой настоящее требование не распространяется):

жилой – 250 кв. м,

нежилой – 700 кв. м.

22.1.2.6. Специальные требования режима в ЗРЗ(36)18, ЗРЗ(36)23:

22.1.2.6.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения типа крыш (скатные).

22.1.2.7. Специальные требования режима в ЗРЗ(36)21:

22.1.2.7.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными зданиями;

тип крыш (скатные).

22.1.2.7.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.1.2.8. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(36)21:

22.1.2.8.1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15 %.

22.1.2.8.2. Максимальная площадь застройки:

жилой – 250 кв. м.,

нежилой – 700 кв.м.

22.1.2.8.3. Минимальный отступ жилых зданий (строений) от красной линии – 10 м.

22.1.2.9. Специальные требования режима в ЗРЗ(36)22:

22.1.2.9.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения типа крыш (скатные).

22.1.2.9.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.1.2.9.3. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.1.2.10. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(36)22:

22.1.2.10.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для жилого строительства, – 0,2 га.

22.1.2.10.2. Максимальный процент жилой застройки в границах земельного участка – 15 %, для кадастрового квартала 13212 – 35 %.

22.1.2.10.3. Максимальная площадь жилой застройки – 250 кв. м, для кадастрового квартала 13212 – 700 м.

22.1.2.10.4. Минимальный отступ зданий (строений) от красной линии – 10 м (за исключением кадастровых кварталов 13212, 13382, на территорию которых настоящее требование не распространяется).

22.1.2.11. Специальные требования режима в ЗРЗ(36)30:

22.1.2.11.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными зданиями;
тип крыш (скатные).

22.1.2.11.2. Реконструкция зданий, строений, сооружений может осуществляться при условии, если такая реконструкция не влечет увеличения их габаритов.

22.1.2.11.3. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.1.2.12. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(36)30:

22.1.2.12.1. Максимальная площадь жилой застройки – 250 кв. м.

22.1.2.12.2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 35 %.

22.1.3. Поселки Осиновая Роща, Левашово**22.1.3.1. Специальные требования режима в ОЗ-2(36)01:**

22.1.3.1.1. Реконструкция зданий, строений, сооружений может осуществляться при условии, если такая реконструкция не влечет увеличения их габаритов.

22.1.3.2. Специальные требования режима в ОЗ-2(36)05:

22.1.3.2.1. Допускается размещение объектов религиозного назначения, а также объектов, связанных с обслуживанием мемориального комплекса «Левашовская пустошь».

22.1.3.2.2. Ограничения по площади размещаемых зданий, сооружений – 300 кв. м.

22.1.3.2.3. Ограничения по высоте для зданий, строений, сооружений – не более 12м.

22.1.3.3. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(36)25, ЗРЗ(36)27, ЗРЗ(36)28, ЗРЗ(36)29:

22.1.3.3.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,12 га.

22.1.3.3.2. Максимальная площадь застройки:

жилой – 150 кв. м.;

нежилой – 500 кв. м.

22.1.3.4. Специальные требования режима в ЗРЗ(36)24:

22.1.3.4.1. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на территории кадастрового квартала 13370 в зоне шириной 300 м от оси Выборгского направления железной дороги – 14 м.

22.1.3.5. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(36)24:

22.1.3.5.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,12 га.

22.1.3.6. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(36)26:

22.1.3.6.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,12 га.

22.1.3.6.2. Максимальная площадь застройки для территории кадастрового квартала 13382-150 кв. м.

Параграф 22.2. Калининский район Санкт-Петербурга

22.2.1. Зоны охраны объекта культурного наследия «Артиллерийская лаборатория (Петербургский окружной склад огнестрельных припасов)»

22.2.1.1. Специальные требования режима в ЗРЗ(10)01:

22.2.1.1.1. Запрещается изменение композиционного принципа организации застройки комплекса – осевая композиция.

22.2.2. Зоны охраны объекта культурного наследия

«Институт Санкт-Петербургский Политехнический императора Петра Великого»

22.2.2.1. Специальные требования режима в ЗРЗ(10)02, ЗРЗ(10)04:

22.2.2.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

- масштаб и плотность застройки;
- фоновое (соподчиненное) значение застройки прилегающих участков по отношению к комплексу Политехнического института.

22.2.2.2. Специальные требования режима в ЗРЗ(10)03:

22.2.2.2.1. Запрещается изменение композиционного принципа организации застройки комплекса Академии связи: осевая композиция, сквер.

22.2.3. Зоны охраны объекта культурного наследия «Кладбище Пискаревское»

7.2.3.1. Специальные требования режима в ЗОЛ(10)01, ЗОЛ(10)02:

22.2.3.1.1. Допускается размещение объектов, связанных с обслуживанием объекта культурного наследия «Кладбище Пискаревское».

22.2.3.1.2. Запрещается изменение сложившегося визуального восприятия монумента Родина-мать на фоне неба.

Параграф 22.3. Кировский, Адмиралтейский районы Санкт-Петербурга

22.3.1. Зоны охраны объектов культурного наследия, примыкающих к проспекту Стачек

22.3.1.1. Специальные требования режима в ЗРЗ(15)05:

22.3.1.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

- исторически сложившиеся линии застройки кварталов;
- модуль лицевых фасадов;
- историческая система озеленения, в том числе аллеи посадки вдоль улиц;
- озелененные внутриквартальные пространства;
- сложившаяся система благоустройства, в том числе существующие элементы малых архитектурных форм 1930-1950-х годов: решетки, ограждения;
- однородность стилистических характеристик застройки уличного фронта, характерных для архитектуры советского неоклассицизма 1930-1950-х годов.

22.3.1.1.2. При проведении комплексного ремонта и реконструкции территорий кадастровых кварталов 8022, 8023, 8023А, 8025, 8027, 8029, 8030, 8031, 8032, 8036, 8039, 8040, 8043, 8044, осуществляемого в рамках реализации программы развития застроенных территорий до 2019 года, допускается снос (демонтаж) следующих исторических зданий, не имеющих ценности и располагающихся по следующим адресам: ул. Промышленная: 8, 12, 14, 16, 18, 20; ул. Гладкова: 1а, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 21; ул. Оборонная: 10, 12, 14, 15, 17, 18, 25, 26, 27, 29, 31, 33, 35; ул. 3. Космодемьянской: 8, 9, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 21, 23; ул. Трефолева: 23, 25, 26, 32, 34, 36, 36 корп.1, 38, 40; ул. Новоовсянниковская: 7, 9, 11, 15, 17, 19; ул. Косинова: 2, 5, 6, 7, 9; ул. Турбинная: 2, 4, 5, 7, 9, 11, 19, 19 корп. 2, 19, корп. 3, 21, 23, 23, корп. 2, 23 корп.3, 25, 27, 29, 31, 33, 37, 39, 41, 43; ул. Севастопольская:

9, 10, 12, 14, 16, 18, 26, 27, 28, 29, 30, 31, корп.1, 31 корп. 2, 31, корп. 3, 33, 34, 35, 36, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49; ул. Губина: 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26; ул. Баррикадная: 1, 3, 5, 18, 20, 26, 28, 30; ул. Белоусова: 8, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 18, корп.1, 19, 21, 21, корп.1, 21, корп. 2, 23.

22.3.1.1.3. При проведении работ по реконструкции запрещается изменение исторического архитектурного решения исторических зданий, расположенных по следующим адресам: ул. Баррикадная: 2, 4, 6, 8, 10, к.1, 12, 14 к.2, 32, 34, 36; ул. Белоусова: 20, 22, 24; ул. Гладкова: 22, 24, 26, 28, 30, 35, 37, 39, 41, 43; ул. Губина: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 13 корп.2, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22; Новоовсянниковская: 19А, 19, корп.1, 19, корп.2, 21; ул. Оборонная, 27; ул. Промышленная: 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38.

22.3.2. Зоны охраны усадебных комплексов Петергофской дороги

22.3.2.1. Специальные требования режима в ЗРЗ(15)07, ЗРЗ(15)08, ЗРЗ(15)10:

22.3.2.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения характеристик следующих исторической среды:

сохранение принципа застройки рассредоточенными зданиями с озелененными разрывами;

устройство аллей с двухрядной посадкой деревьев вдоль границ территорий парков - объектов культурного наследия.

22.3.2.2. Специальные требования режима в ЗРЗ(15)09:

22.3.2.2.1. Реконструкция зданий, сооружений может осуществляться при условии, если такая реконструкция не влечет увеличения их габаритов.

22.3.2.2.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.3.2.3 Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(15)09:

22.3.2.3.1. Максимальная площадь застройки – 200 кв. м.

22.3.2.4. Специальные требования режима в ЗОЛ(15)02:

22.3.2.4.1. Осуществление хозяйственной и иной деятельности должно предусматривать сохранение и восстановление (регенерацию) исторических аллейных посадок, в том числе двухрядных вдоль исторических дорог.

Параграф 22.4. Колпинский район Санкт-Петербурга

22.4.1. Поселок Усть-Ижора

22.4.1.1. Специальные требования режима в ЗРЗ(37)01, ЗРЗ(37)04:

22.4.1.1.1. Строительство зданий, сооружений допускается при условии устройства скатных крыш.

22.4.1.2. Специальные требования режима в ЗРЗ(37)02:

22.4.1.2.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

сложившиеся линии застройки;

традиционные приемы архитектурной композиции лицевых фасадов, в том числе устройство входа со стороны лицевого фасада;

тип крыш (скатные).

22.4.1.3. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(37)02:

22.4.1.3.1. Максимальная площадь застройки – 300 кв. м.

22.4.1.4. Специальные требования режима в ЗРЗ(37)03:

22.4.1.4.1. Строительство зданий, строений, сооружений допускается при условии устройства скатных крыш.

22.4.1.4.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.4.1.5. Специальные требования режима в ЗОЛ(37)01, ЗОЛ(37)02, ЗОЛ(37)03:

22.4.1.5.1. Осуществление благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности должно предусматривать сохранение естественного ландшафта (естественных отметок высот, береговой линии), проведение работ по восстановлению зеленых насаждений и благоустройства, связанных с расчисткой заросших кустарником участков склона берегов реки Невы и реки Б. Ижорки, и восстановлению визуальных связей и панорам.

Параграф 22.5. Красногвардейский район Санкт-Петербурга**22.5.1. Зоны охраны объекта культурного наследия «Уткина дача»****22.5.1.1. Специальные требования режима в ЗРЗ(11)01:**

22.5.1.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности должно предусматривать устройство озелененной зоны шириной 50 м вдоль границы территории объекта культурного наследия.

22.5.1.1.2. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения принципа застройки рассредоточенными зданиями (расстояние между зданиями, строениями, сооружениями - не менее 100 м).

22.5.1.2. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(11)01:

22.5.1.2.1. Максимальная площадь застройки – 1000 кв. м.

22.5.1.3. Специальные требования режима в ЗОЛ(11)01:

22.5.1.3.1. Осуществление благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности должно предусматривать проведение работ по благоустройству берегов реки Оккервиль.

22.5.2. Зоны охраны объекта культурного наследия «Церковь Пророка Илии на Пороховых»**22.5.2.1. Специальные требования режима в ЗРЗ(11)02:**

22.5.2.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения принципа застройки рассредоточенными зданиями (расстояние между зданиями, строениями - не менее 30 м).

22.5.2.1.2. Ограничения по площади застройки – не более 250 кв. м.

22.5.2.2. Специальные требования режима в ЗОЛ(11)04:

22.5.2.2.1. Осуществление благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности должно предусматривать проведение работ по благоустройству берегов реки Лубья.

22.5.3. Зоны охраны объекта культурного наследия «Дача Безобразовых «Жерновка»

22.5.3.1. Специальные требования режима в ЗОЛ(11)02:

22.5.3.1.1. Осуществление хозяйственной и иной деятельности должно предусматривать проведение работ по регенерации природной среды.

22.5.3.2. Специальные требования режима в ЗРЗ(11)03:

22.5.3.2.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности должно предусматривать проведение работ по регенерации парковой среды, в том числе вырубку малоценных и посадку новых зеленых насаждений, благоустройство территории, мелиоративные работы по ликвидации заболоченных участков.

Параграф 22.6. Красносельский район Санкт-Петербурга

22.6.1. Специальные требования режима в ЗРЗ(16)01:

22.6.1.1. Ограничения по высоте для зданий, строений, сооружений на территории земельного участка с кадастровым номером 78:40:0845601:7 – не более 30 м.

22.6.2. Специальные требования режима в ЗРЗ(16)02:

22.6.2.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности должно предусматривать проведение работ по регенерации парковой среды, в том числе вырубку малоценных и посадку новых зеленых насаждений, благоустройство территории, мелиоративные работы по ликвидации заболоченных участков.

22.6.2. Специальные требования режима в ЗРЗ(16)04, ЗРЗ(16)06:

22.6.2.1. Ограничения по высоте для зданий, строений на земельных участках в зоне шириной 30 м, проходящей вдоль границ территорий объектов (выявленных объектов) культурного наследия – не более 15 м.

22.6.3. Специальные требования режима в ЗРЗ(16)05:

22.6.3.1. При проведении работ по реконструкции запрещается изменение внешнего облика следующих исторических зданий, расположенных по следующим адресам: ул. Пограничника Гарькавого, д. 13, корп. 2; 15, корп. 2; 15, корп. 3; 17, корп. 2; 19, корп. 1; 19, корп. 2; 21, корп. 1; 21, корп. 2; 23, корп. 2; 25, корп. 2; 27, корп. 2; 2-я Комсомольская ул., д. 16, корп. 2; 18, корп. 2; 18, корп. 3; 20, корп. 1; 20, корп. 2; 22, корп. 1; 22, корп. 2; 24, корп. 2; 24, корп. 3; 26, корп. 2; 28, корп. 2.

22.6.3.2. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на местах утраченной застройки и на участках с незавершенной средой допускается при условии соблюдения стилистических характеристик сложившейся застройки.

22.6.4. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(16)05:

22.6.4.1. Максимальная площадь застройки – 700 кв. м.

22.6.5. Специальные требования режима в ЗРЗ(16)07, ЗРЗ(16)09:

22.6.5.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности должно предусматривать устройство аллей с двухрядной посадкой деревьев вдоль границ территорий парков – объектов культурного наследия.

22.6.5.2. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения принципа застройки рассредоточенными зданиями с озелененными разрывами.

22.6.6. Специальные требования режима в ЗРЗ(16)10, ЗРЗ(16)11:

22.6.6.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения принципа застройки рассредоточенными зданиями.

22.6.6.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.6.6.3. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.6.7. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(16)10, ЗРЗ(16)11:

22.6.7.1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 35 %.

22.6.8. Специальные требования режима в ЗРЗ(16)12:

22.6.8.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения принципа застройки рассредоточенными зданиями с озелененными разрывами.

22.6.9. Специальные требования режима в ЗРЗ(16)14:

22.6.9.1. Допускается размещение объектов образования и дошкольных учреждений высотой не более 15 м.

22.6.10. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(16)14:

22.6.10.1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 35 %.

22.6.11. Специальные требования режима в ЗРЗ(16)16:

22.6.11.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства в кадастровом квартале 9031 допускается при условии сохранения стилистических характеристик существующих исторических зданий.

22.6.12. Специальные требования режима в ЗРЗ(16)18:

22.6.12.1. Строительство зданий, строений, сооружений допускается при условии устройства скатных крыш.

22.6.13. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(16)18:

22.6.13.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,12 га.

22.6.13.2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.

22.6.14. Специальные требования режима в ЗРЗ(16)19, ЗРЗ(16)22:

22.6.14.1. Строительство зданий, строений, сооружений допускается при условии устройства скатных крыш.

22.6.15. Специальные требования режима в ЗРЗ (16)20:

22.6.15.1. Запрещается строительство в пределах кадастрового квартала 9016. Реконструкция и ремонт существующих зданий, строений, сооружений может осуществляться без увеличения существующих габаритов.

22.6.15.2. Строительство в кадастровом квартале 9015 на участках утраченной застройки, а также на участках с незавершенной средой может осуществляться при условии сохранении стилистических характеристик существующих исторических зданий.

22.6.16. Специальные требования режима в ЗРЗ(16)21:

22.6.16.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

модуль лицевых фасадов (в пределах 40 м);

принцип застройки рассредоточенными зданиями с озелененными разрывами;

стилистические характеристики существующих исторических зданий.

22.6.17. Специальные требования режима в ЗРЗ(16)23:

22.6.17.1. Строительство зданий, строений, сооружений допускается при условии устройства скатных крыш.

22.6.18. Специальные требования режима в ЗРЗ(16)24:

22.6.18.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными зданиями с озелененными разрывами;
сохранение визуальных связей с Дудергофскими высотами.

22.6.19. Специальные требования режима в ЗРЗ(16)25, ЗРЗ(16)26:

22.6.19.1. Строительство зданий, строений, сооружений допускается при условии устройства скатных крыш.

22.6.20. Специальные требования режима в ЗРЗ(16)27:

22.6.20.1. Строительство зданий, строений, сооружений допускается при условии устройства скатных крыш.

22.6.20.2. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.6.21. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(16)27:

22.6.21.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,12 га.

22.6.21.2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15 %.

22.6.22. Специальные требования режима в ЗОЛ(16)01, ЗОЛ(16)03:

22.6.22.1. Осуществление благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности должно предусматривать проведение работ по регенерации парковой среды, в том числе вырубку малоценных и посадку новых зеленых насаждений, благоустройство территории, мелиоративные работы по ликвидации заболоченных участков.

22.6.22.2. Ограничения по размещению временных сооружений на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0008340:1038:

максимальная высота – 6 м;

максимальная площадь – 400 кв.м.

22.6.23. Специальные требования режима в ЗОЛ(16)04, ЗОЛ(16)05, ЗОЛ(16)08:

Осуществление благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности должно предусматривать проведение работ по регенерации исторических аллеиных посадок и устройство новых двухрядных аллеиных посадок вдоль исторических дорог.

Параграф 22.7. Кронштадтский район Санкт-Петербурга**22.7.1. Специальные требования режима в ОЗ-2(50)01:**

22.7.1.1. Проведение работ по регенерации историко-градостроительной среды допускается при условии сохранения следующих ценных характеристик исторической среды:

стилистические характеристики сохранившейся исторической застройки;

тип крыш (скатные);

модуль лицевых фасадов (в пределах 50 м).

22.7.1.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.7.2. Специальные требования режима в ЗРЗ(50)01:

22.7.2.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными зданиями;

стилистические характеристики сохранившейся исторической застройки

тип крыш (скатные).

22.7.2.2. При строительстве и реконструкции необходимо проведение работ по устройству парковой зоны.

22.7.3. Специальные требования режима в ЗРЗ(50)04:

22.7.3.1. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на земельном участке с кадастровым номером 78:34:0010236:1112 – не более 25 м.

22.7.4. Специальные требования режима в ЗРЗ(50)05, ЗРЗ(50)06, ЗРЗ(50)07, ЗРЗ(50)08:

22.7.4.1. До проведения проектных и строительных работ необходимо проведение исследований системы исторических береговых укреплений в ЗРЗ(50)08.

22.7.5. Специальные требования режима в ЗОЛ(50)11:

22.7.5.1. При проведении работ по регенерации природной среды необходимо проведение работ по восстановлению аллеиных посадок в зонах исторических дорог.

Параграф 22.8. Курортный район Санкт-Петербурга

22.8.1. Поселок Песочный

22.8.1.1. Специальные требования режима в ЗРЗ(38)01, ЗРЗ(38)02:

22.8.1.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения принципа застройки рассредоточенными зданиями.

22.8.1.1.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.8.1.1.3. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.8.1.2. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)01, ЗРЗ(38)02:

22.8.1.2.1. Максимальная площадь застройки:

жилой – 250 кв. м;

нежилой – 700 кв. м.

22.8.2. Город Сестрорецк, поселок Тарховка

22.8.2.1. Специальные требования режимов в ЗРЗ(38)04:

22.8.2.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными зданиями (расстояние между зданиями, строениями, сооружениями вдоль Советского пр. и Тарховского пр. - не менее 30 м);

тип крыш (скатные).

22.8.2.1.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.8.2.1.3. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.8.2.2. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)04:

22.8.2.2.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,2 га.

22.8.2.2.2. Максимальная площадь нежилой застройки – 700 кв. м.

22.8.2.3. Специальные требования режима в ЗРЗ(38)31:

22.8.2.3.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными зданиями (расстояние между зданиями, строениями, сооружениями вдоль Советского пр. и Тарховского пр. - не менее 30 м);
тип крыш (скатные).

22.8.2.3.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.8.2.3.2. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на земельном участке с кадастровым номером 78:38:0011226:4 – не более 12 м.

22.8.2.4. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)31:

22.8.2.4.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,2 га;

22.8.2.4.2. Максимальная площадь застройки:

жилой – 500 кв. м, для земельного участка с кадастровым номером 78:38:0011226:4 - 5000 кв. м.;

нежилой – 700 кв.м.

22.8.2.4.3. Минимальный отступ зданий, строений от красной линии – 15 м.

22.8.2.5. Специальные требования режима в ЗРЗ(38)05, ЗРЗ(38)06, ЗРЗ(38)07:

22.8.2.5.1. Строительство зданий, строений, сооружений допускается при условии устройства скатных крыш.

22.8.2.5.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.8.2.5.3. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.8.2.6. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)05, ЗРЗ(38)06, ЗРЗ(38)07:

22.8.2.6.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,24 га;

22.8.2.6.2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка-25 %.

22.8.2.6.3. Минимальный отступ зданий, строений от красной линии – 10 м.

22.8.2.6.4. Максимальная площадь жилой застройки – 500 кв. м.

22.8.3. Город Сестрорецк, Сестрорецкий Курорт

22.8.3.1. Специальные требования режимов в ЗРЗ(38)08:

22.8.3.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения принципа застройки рассредоточенными зданиями.

22.8.3.1.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.8.3.1.3. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.8.3.1.4. Ограничения по высоте для зданий, строений, сооружений на земельном участке с кадастровым номером 78:38:0011112:28 – не более 26 м, на земельном участке с кадастровым номером 78:38:0011112:3951 – не более 29 м.

22.8.3.2. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)08:

22.8.3.2.2. Максимальная площадь застройки:

индивидуальный жилой дом – 200 кв. м;

нежилая застройка – 700 кв. м.

22.8.3.3. Специальные требования режима в ЗРЗ(38)09, ЗРЗ(38)10:

22.8.3.3.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии включения в новую застройку исторических заводских зданий.

22.8.3.3.2. Ограничения по высоте для зданий, строений, сооружений на земельном участке с кадастровым номером 78:38:1111101:11 – не более 20 м.

22.8.3.4. Специальные требования режима в ЗРЗ(38)11:

22.8.3.4.1. Строительство зданий, строений, сооружений допускается при условии устройства скатных крыш.

22.8.3.4.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.8.3.5. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)11:

22.8.3.5.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,24 га;

22.8.3.5.2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 25 %.

22.8.3.5.3. Минимальный отступ зданий, строений от красной линии – 10 м.

22.8.3.5.4. Максимальная площадь застройки – 500 кв.м.

22.8.3.6. Специальные требования режима в ЗРЗ(38)12, ЗРЗ(38)13:

22.8.3.6.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

устройство аллеиных посадок вдоль проезжей части улиц;

сложившаяся к концу XIX – началу XX веков система высотных доминант;

принцип застройки рассредоточенными зданиями;

тип крыш (скатные).

22.8.3.6.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.8.3.6.3. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.8.3.7. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)12, ЗРЗ(38)13:

22.8.3.7.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,24 га;

22.8.3.7.2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 25 %.

22.8.3.7.3. Минимальный отступ жилых зданий, строений от красной линии – 10 м.

22.8.3.7.4. Максимальная площадь жилой застройки 500 м.

22.8.3.8. Специальные требования режима в ЗРЗ(38)14:

22.8.3.8.1. Запрещается строительство зданий, строений, сооружений в зоне шириной 500 м от береговой линии, за исключением проведения работ по регенерации историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия.

22.8.3.8.2. Проведение работ по сохранению и восстановлению (регенерации) историко-градостроительной и природной среды объекта (объектов) культурного наследия должно предусматривать:

- восстановление исторической линии застройки со стороны Финского залива;
- восстановление утраченных исторических зданий и сооружений на основе исторических материалов на местах, свободных от исторических зеленых насаждений;
- использование в отделке фасадов и при устройстве кровли традиционных материалов для данного участка историко-градостроительной среды (дерево, кирпич, штукатурка, материал покрытия крыши - металл);
- сохранение и восстановление средообразующих зеленых насаждений;
- восстановление элементов исторической планировки (лесопарковые аллеи) и ценных элементов исторического благоустройства (садово-парковые партеры перед западным фасадом главного лечебного корпуса и перед южным фасадом грязелечебницы);
- сохранение и восстановление исторических панорамных видов;
- восстановление и создание видовых площадок в местах наилучшего восприятия ценных панорам и видов городского ландшафта с объединением их в единую систему пешеходных маршрутов.

22.8.3.8.3. Ремонт, реконструкция существующих зданий, строений, сооружений, не являющихся историческими, должен предусматривать проведение мер по нейтрализации диссонирующих элементов.

22.8.3.8.4. Реконструкция зданий, строений, сооружений может осуществляться при условии, если такая реконструкция не влечет увеличения их высотных габаритов.

22.8.3.8.5. Допускается размещение объектов обслуживания санаторного комплекса в восточной части кадастрового квартала 11401, но не выше существующих зданий, строений.

22.8.3.8.6. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения стилистических характеристик существующих исторических зданий.

22.8.3.9. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)14:

22.8.3.9.1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 15 %.

22.8.3.10. Специальные требования режима в ЗОЛ(38)07:

22.8.3.10.1. Осуществление хозяйственной и иной деятельности должно предусматривать восстановление утраченных исторических сооружений – эспланады, дамбы, причалов гавани.

22.8.4. Поселки Солнечное, Репино

22.8.4.1. Специальные требования режима в ЗРЗ(38)15, ЗРЗ(38)18:

22.8.4.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

- сложившаяся к концу XIX – началу XX вв. система доминант;
- устройство аллейных посадок вдоль проезжей части улиц;
- принцип застройки рассредоточенными зданиями;
- тип крыш (скатные).

22.8.4.1.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения;

запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.8.4.1.3. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.8.4.2. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)15, ЗРЗ(38)18:

22.8.4.2.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,2 га;

22.8.4.2.2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 15 %.

22.8.4.2.3. Максимальная площадь застройки:

жилой – 200 кв. м;

нежилой – 700 кв. м.

22.8.4.2.4. Минимальный отступ жилых зданий, строений от красной линии – 10 м.

22.8.4.3. Специальные требования режима в ЗРЗ(38)16, ЗРЗ(38)17, ЗРЗ(38)19:

22.8.4.3.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения принципа застройки рассредоточенными зданиями.

22.8.4.3.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.8.4.3.3. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.8.4.3.4. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на территории земельного участка с кадастровым номером 78:38:0022102:3883 – не более 18 м.

22.8.4.4. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)16 ЗРЗ(38)17, ЗРЗ(38)19:

22.8.4.4.1. Максимальная площадь застройки:

жилой – 500 кв. м;

нежилой – 700 кв. м, для земельного участка с кадастровым номером 78:38:0022102:3883 – 2800 кв. м.

22.8.5. Поселок Комарово

22.8.5.1. Специальные требования режима в ОЗ-2(38)02:

22.8.5.1.1. Осуществление реконструкции индивидуальных жилых домов допускается при условии сохранения их местоположения, габаритов в плане, высоты.

22.8.5.1.2. Строительство зданий, строений, сооружений допускается при условии устройства скатных крыш.

22.8.5.1.3. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.8.5.2. Специальные требования к градостроительным регламентам в ОЗ-2(38)02:

22.8.5.2.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,2 га.

22.8.5.2.2. Максимальная площадь застройки – 150 кв. м.

22.8.5.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 12 %.

22.8.5.3. Специальные требования режима в ЗРЗ(38)20, ЗРЗ(38)23, ЗРЗ(38)24:

22.8.5.3.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

сложившаяся к концу XIX – началу XX веков система доминант;
тип крыш (скатные).

22.8.5.3.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.8.5.4. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)20, ЗРЗ(38)23, ЗРЗ(38)24:

22.8.5.4.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,2 га;

22.8.5.4.2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 12 %;

22.8.5.4.3. Максимальная площадь застройки:

жилой – 150 кв. м;

нежилой – 700 кв. м.

22.8.5.5. Специальные требования режима в ЗРЗ(38)21:

22.8.5.5.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

сложившаяся к концу XIX – началу XX веков система доминант;
тип крыш (скатные).

22.8.5.5.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.8.5.5.3. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.8.5.6. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)21:

22.8.5.6.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,12 га.

22.8.5.6.2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15 %.

22.8.5.6.3. Максимальная площадь застройки:

жилой – 150 кв. м;

нежилой – 700 кв. м.

22.8.5.7. Специальные требования режима в ЗРЗ(38)22, ЗРЗ(38)25:

22.8.5.7.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

сложившаяся к концу XIX – началу XX веков система доминант;
тип крыш (скатные).

22.8.5.7.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.8.5.7.3. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.8.5.8. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)22, ЗРЗ(38)25:

22.8.5.8.1. Максимальная площадь застройки:

жилой – 150 кв. м;

нежилой – 700 кв. м.

22.8.6. Город Зеленогорск

22.8.6.1. Специальные требования режима в ЗРЗ(38)26:

22.8.6.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

сложившаяся к концу XIX – началу XX веков система доминант;

принцип застройки рассредоточенными зданиями;

устройство аллейных посадок вдоль проезжей части улиц;

тип крыш (скатные).

22.8.6.1.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.8.6.1.3. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.8.6.2. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)26:

22.8.6.2.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,2 га.

22.8.6.2.2. Максимальная площадь застройки:

жилой – 200 кв. м;

нежилой – 800 кв. м.

22.8.6.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15 %.

22.8.6.2.4. Минимальный отступ жилых зданий, строений от красной линии – 10 м.

22.8.6.3. Специальные требования режима в ЗРЗ(38)27:

22.8.6.3.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения принципа застройки рассредоточенными зданиями.

22.8.6.3.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.8.6.3.3. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.8.6.3.4. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на территории земельных участков с кадастровыми номерами 78:38:0022464:1148; 78:38:0022446:3390 – не более 18 м.

22.8.6.4. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)27:

22.8.6.4.1. Максимальная площадь застройки:

жилой – 200 кв. м;

нежилой – 700 кв. м., для земельного участка с кадастровым номером 78:38:0022446:3390 – 1200 кв. м, для земельного участка с кадастровым номером 78:38:0022464:1148 – 2500 кв. м.

22.8.7. Поселки Ушково, Серово, Молодёжное, Смолячково

22.8.7.1. Специальные требования режима в ЗРЗ(38)28, ЗРЗ(38)29, ЗРЗ(38)30:

22.8.7.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

- устройство аллейных посадок вдоль проезжей части улиц;
- сложившаяся к концу XIX – началу XX веков система доминант;
- принцип застройки рассредоточенными зданиями;
- тип крыш (скатные).

22.8.7.1.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.8.7.1.3. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.8.7.1.4. Запрещается строительство зданий, строений, сооружений в ЗРЗ(38)30 в зоне шириной 50 м от береговой линии.

22.8.7.1.4. Ограничения по высоте зданий строений, сооружений на земельном участке с кадастровым номером 78:38:0022629:1094 – не более 25 м.

22.8.7.2. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)28, ЗРЗ(38)29, ЗРЗ(38)30:

22.8.7.2.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,2 га.

22.8.7.2.2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15 %, для земельного участка с кадастровым номером 78:38:0022629:1094 – 35 %.

22.8.7.2.3. Минимальный отступ жилых зданий, строений от красной линии – 10 м.

22.8.7.2.4. Максимальная площадь застройки (за исключением земельного участка с кадастровым номером 78:38:0022629:1094, на территорию которого настоящее требование не распространяется):

- жилой – 200 кв. м;
- нежилой – 700 кв. м.

Параграф 22.9. Московский район Санкт-Петербурга

22.9.1. Московский проспект

22.9.1.1. Специальные требования режима в ЗРЗ(14)01, ЗРЗ(14)07:

22.9.1.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности должно предусматривать завершение единой композиции уличного фронта Московского пр.

22.9.1.1.2. Ограничения по высоте для зданий, строений, сооружений:

для уличного фронта – не более 28 м,

для внутриквартальной застройки: в зоне шириной 150 м по обе стороны от оси Московского пр. – не более 35 м; в зоне шириной от 150 м и далее по обе стороны от оси Московского пр. – не более 40 м.

22.9.1.2. Специальные требования режима в ЗРЗ(14)02, ЗРЗ(14)03:

22.9.1.2.1. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на территории земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007528:24 – не более 31 м.

22.9.1.2.2. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007528:24 может предусматривать разборку исторических зданий, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов), без их восстановления.

22.9.2. Зоны охраны объекта культурного наследия «Обсерватория Пулковская»

22.9.2.1. Специальные требования режима в ЗРЗ(14)08:

22.9.2.1.1. Запрещается строительство зданий, строений, сооружений, за исключением проведения работ по регенерации историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия.

22.9.2.1.2. Запрещается изменение сложившегося композиционного соотношения открытых пространств, исторической системы озеленения и благоустройства за исключением случаев сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

Запрещается изменение основных характеристик ландшафта, в том числе рельефа, геологической структуры (замена грунта), гидрологического режима территории, за исключением случаев сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.9.2.2. Специальные требования режима в ЗРЗ(14)09:

22.9.2.2.1. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.9.2.2.2. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.9.2.3. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(14)09:

22.9.2.3.1. Максимальный процент застройки в зоне шириной 200 м вдоль границы территории объекта культурного наследия «Обсерватория Пулковская» – 15 %.

Параграф 22.10. Невский район Санкт-Петербурга

22.10.1. Специальные требования режима в ЗРЗ(12)01, ЗРЗ(12)02:

22.10.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

исторически сложившиеся линии застройки;

аллейные посадки вдоль улиц;

сочетание в пределах уличного фронта неоднородной по высоте застройки различной типологии (жилые, общественные, промышленные здания второй половины XIX – середины XX веков);

застройка набережных по красным линиям на принципах чередования застроенных участков с озелененными пространствами;

силуэт застройки набережных с преобладанием горизонтальных линий и отдельными акцентами;

использование в отделке лицевых фасадов традиционных приемов и материалов (лицевой кирпич, штукатурка, окраска, материал окрытия крыш – металл).

Параграф 22.11. Петродворцовый район Санкт-Петербурга

22.11.1. Специальные требования режима в ОЗ-2(21)01, ОЗ-2(21)03:

22.11.1.1. Запрещается грузовое движение по Санкт-Петербургскому пр. в городе Петродворце на участке между Мастеровым пер. и Зверинской ул.

22.11.1.2. Проведение работ по регенерации историко-градостроительной среды допускается при сохранении типа крыш (скатные).

22.11.1.3. Осуществление реконструкции объектов капитального строительства должно предусматривать проведение работ по визуальной нейтрализации диссонирующих объектов с помощью зеленых насаждений.

22.11.2. Специальные требования режима в ОЗ-2(21)02, ОЗ-2(21)04, ОЗ-2(21)05, ОЗ-2(21)06, ОЗ-2(21)07, ОЗ-2(21)08, ОЗ-2(21)10, ОЗ-2(21)11:

22.11.2.1. Запрещается грузовое движение по Санкт-Петербургскому пр. в городе Петродворце на участке между Мастеровым пер. и Зверинской ул., а также по Дворцовому пр. в городе Ломоносове и участку Краснофлотского шоссе между Транспортным пер. и Дворцовым пр.

22.11.2.2. Проведение работ по регенерации историко-градостроительной среды допускается при сохранении следующих характеристик исторической среды:

формирование линии жилой застройки на расстоянии не менее 6 м по обе стороны от оси улиц с устройством в этой зоне аллейных посадок;

принцип застройки рассредоточенными зданиями (расстояние между зданиями, строениями – не менее 15 м);

тип крыш (скатные);

22.11.2.3. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.11.2.4. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности должно предусматривать проведение работ по восстановлению зеленых насаждений и благоустройства, восстановлению мелиоративной сети, береговой линии и водного режима поверхностных водных объектов.

22.11.2.5. Проведение работ по регенерации историко-градостроительной среды допускается при сохранении модуля лицевых фасадов (в пределах 30 м).

22.11.3. Специальные требования режима в ОЗ-2(21)09:

22.11.3.1. Проведение работ по регенерации историко-градостроительной среды допускается при сохранении следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными зданиями (расстояние между зданиями, строениями – не менее 15 м);

тип крыш (скатные).

22.11.3.2. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности должно предусматривать проведение работ по визуальной нейтрализации диссонирующих объектов с помощью зеленых насаждений.

22.11.3.3. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.11.3.4. Запрещается размещение объектов капитального строительства на территориях скверов.

22.11.4. Специальные требования режима в ЗРЗ(21)01, ЗРЗ(21)04, ЗРЗ(21)07, ЗРЗ(21)10, ЗРЗ(21)11, ЗРЗ(21)13, ЗРЗ(21)18, ЗРЗ(21)20, ЗРЗ(21)28, ЗРЗ(21)34:

22.11.4.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными зданиями (расстояние между зданиями, строениями – не менее 30 м (за исключением земельного участка с кадастровым номером 78:40:0019364:65, на территорию которого настоящее требование не распространяется);

тип крыш (скатные).

22.11.4.2. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на территории земельного участка с кадастровым номером 78:40:1917701:9 – не более 15 м.

22.11.4.3. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.11.4.4. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий

запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.11.5. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(21)01, ЗРЗ(21)04, ЗРЗ(21)07, ЗРЗ(21)10, ЗРЗ(21)11, ЗРЗ(21)13, ЗРЗ(21)18, ЗРЗ(21)20, ЗРЗ(21)28, ЗРЗ(21)34:

22.11.5.1. Максимальная площадь застройки – 200 кв. м (за исключением земельных участков с кадастровыми номерами 78:40:1917701:9, 78:40:0019364:65, на территорию которых настоящее требование не распространяется).

22.11.6. Специальные требования режима в ЗРЗ(21)03:

22.11.6.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными зданиями (расстояние между зданиями, строениями – не менее 30 м);

тип крыш (скатные).

22.11.6.2. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.11.6.3. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.11.7. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(21)03:

22.11.7.1. Максимальная площадь застройки – 600 кв. м;

22.11.8. Специальные требования режима в ЗРЗ(21)02, ЗРЗ(21)12:

22.11.8.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными зданиями (расстояние между зданиями, строениями – не менее 50 м);

тип крыш (скатные).

22.11.8.2. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.11.9. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(21)02, ЗРЗ(21)12:

22.11.9.1. Максимальная площадь застройки – 1000 кв. м;

22.11.10. Специальные требования режима в ЗРЗ(21)05, ЗРЗ(21)08, ЗРЗ(21)14, ЗРЗ(21)21, ЗРЗ(21)26, ЗРЗ(21)27, ЗРЗ(21)32, ЗРЗ(21)33, ЗРЗ(21)35, ЗРЗ(21)36, ЗРЗ(21)38, ЗРЗ(21)42, ЗРЗ(21)43, ЗРЗ(21)44, ЗРЗ(21)45:

22.11.10.1. Строительство зданий, строений, сооружений допускается при условии устройства скатных крыш.

22.11.10.2. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.11.10.3. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на территории земельного участка с кадастровым номером 78:40:0019152:30001 – не более 13 м.

22.11.11. Специальные требования режима в ЗРЗ(21)06, ЗРЗ(21)09, ЗРЗ(21)16:

22.11.11.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными объектами (расстояние между зданиями, строениями – не менее 12 м);

тип крыш скатные.

22.11.11.2. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.11.12. Специальные требования режима в ЗРЗ(21)15:

22.11.12.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными объектами;
тип крыш скатные.

22.11.12.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.11.13. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(21)15:

22.11.13.1. Максимальная площадь застройки – 5000 кв. м.

22.11.14. Специальные требования режима в ЗРЗ(21)17, ЗРЗ(21)19:

22.11.14.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными зданиями (расстояние между зданиями, строениями – не менее 50 м);

доминирующая роль здания вокзала при визуальном восприятии застройки со стороны ул. Аврова.

22.11.15. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(21)17, ЗРЗ(21)19:

22.11.15.1. Максимальная площадь застройки – 500 кв. м.

22.11.16. Специальные требования режима в ЗРЗ(21)22:

22.11.16.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными зданиями (расстояние между зданиями, строениями – не менее 30 м);

тип крыш (скатные).

22.11.16.2. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.11.16.3. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.11.17. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(21)22:

22.11.17.1. Максимальная площадь застройки – 600 кв. м.

22.11.18. Специальные требования режима в ЗРЗ(21)23, ЗРЗ(21)24, ЗРЗ(21)25, ЗРЗ(21)29, ЗРЗ(21)31, ЗРЗ(21)40, ЗРЗ(21)41:

22.11.18.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными зданиями;

тип крыш (скатные).

22.11.18.2. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.11.18.3. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет

не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.11.19. Специальные требования режима в ЗРЗ(21)30, ЗРЗ(21)39, ЗРЗ(21)46:

22.11.19.1. Строительство жилых зданий допускается при условии устройства скатных крыш.

22.11.19.2. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.11.20. Специальные требования режима в ЗРЗ(21)37:

22.11.20.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения принципа застройки рассредоточенными зданиями (расстояние между зданиями, строениями – не менее 50 м);

22.11.20.2. Допускается размещение объектов транспортной инфраструктуры, связанных с повышенной проходимостью грузовых потоков.

22.11.20.2. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности должно предусматривать проведение мероприятий по регенерации аллеиных посадок в зонах исторических дорог.

22.11.21. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(21)37:

22.11.21.1. Максимальная площадь жилой застройки – 500 кв. м.

22.11.22. Специальные требования режима в ЗОЛ(21)01, ЗОЛ(21)03, ЗОЛ(21)04, ЗОЛ(21)08, ЗОЛ(21)15, ЗОЛ(21)16, ЗОЛ(21)17:

22.11.22.1. Осуществление благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия, формирования на местах огородных участков открытых озелененных пространств.

22.11.23. Специальные требования режима в ЗОЛ(21)02, ЗОЛ(21)07, ЗОЛ(21)09, ЗОЛ(21)11, ЗОЛ(21)14, ЗОЛ(21)19:

22.11.23.1. Запрещается размещение объектов, создающих повышенную экологическую нагрузку.

22.11.23.2. При проведении работ по регенерации природной среды необходимо восстановление аллеиных посадок в зонах исторических дорог.

22.11.24. Специальные требования режима в ЗОЛ(21)05:

22.11.24.1. Осуществление благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия, формирования на местах огородных участков открытых озелененных пространств.

22.11.25. Специальные требования режима ЗОЛ(21)12, ЗОЛ(21)22, ЗОЛ(21)23:

22.11.25.1. При проведении работ по сохранению и восстановлению (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия необходимо восстановление аллеиных посадок в зонах исторических дорог.

Параграф 22.12. Приморский район Санкт-Петербурга

22.12.1. Поселки Лахта, Ольгино

22.12.1.1. Специальные требования режима в ЗРЗ(34)01:

22.12.1.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

формирование линии жилой застройки на расстоянии не менее 6 м по обе стороны от оси улиц с устройством в этой зоне аллеиных посадок;

тип крыш (скатные).

22.12.1.1.2. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на территории земельного участка по адресу: Песочная ул., юго-восточнее дома №1, литера А – не более 22 м.

22.12.1.1.3. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.12.1.1.4. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.12.1.2. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(34)01:

22.12.1.2.1. Минимальный отступ зданий, строений от красной линии – 10 м (за исключением земельного участка по адресу: Песочная ул., юго-восточнее дома №1, литера А, на территорию которого настоящее требование не распространяется).

22.12.2. Зоны охраны объекта культурного наследия «Усадьба Орловых-Денисовых», Коломяги

22.12.2.1. Специальные требования режима в ЗРЗ(34)02:

22.12.2.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

сохранение визуального восприятия исторических доминант;

тип крыш (скатные).

22.12.2.1.2. Запрещается изменение существующего рельефа.

22.12.2.1.3. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.12.2.1.4. Ограничения по высоте для зданий, строений, сооружений:

для уличного фронта 1-ой Никитинской ул. на глубину до 25 м – не более 10 м, на земельном участке с кадастровым номером 78:34:00042066 – не более 18 м, на земельном участке с кадастровым номером 78:34:0004216:14 – не более 20 м.

Параграф 22.13. Пушкинский район Санкт-Петербурга

22.13.1. Специальные требования режима в ОЗ-2(42)01, ОЗ-2(42)04, ОЗ-2(42)07, ОЗ-2(42)09:

22.13.1.1. Проведение работ по сохранению и восстановлению (регенерации) историко-градостроительной и природной среды объекта (объектов) культурного наследия допускаются при условии сохранения следующих ценных характеристик исторической среды:

доминирование зеленых насаждений в городской среде;

принцип застройки рассредоточенными зданиями с озелененными разрывами (расстояние между зданиями, строениями – не менее 15 м);

тип крыш (скатные).

22.13.1.2. При осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности необходимо сохранение стилистических характеристик исторических зданий, проведение мероприятий по визуальной нейтрализации диссонирующих объектов с помощью зеленых насаждений.

22.13.1.3. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.13.1.4. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.13.2. Специальные требования к градостроительным регламентам в ОЗ-2(42)01, ОЗ-2(42)04, ОЗ-2(42)07, ОЗ-2(42)09:

22.13.2.1. Максимальная площадь жилой застройки - 800 кв. м.

22.13.3. Специальные требования режима в ОЗ-2(42)02, ОЗ-2(42)03, ОЗ-2(42)10:

22.13.3.1. Проведение работ по сохранению и восстановлению (регенерации) историко-градостроительной и природной среды объекта (объектов) культурного наследия допускаются при условии сохранения следующих ценных характеристик исторической среды:

доминирование зеленых насаждений в городской среде;

принцип застройки рассредоточенными зданиями с озелененными разрывами (расстояние между зданиями, строениями – не менее 15 м);

тип крыш (скатные).

22.13.3.2. При осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности необходимо сохранение стилистических характеристик исторических зданий, проведение мероприятий по визуальной нейтрализации диссонирующих объектов с помощью зеленых насаждений.

22.13.3.3. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.13.3.4. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.13.3.5. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – не более 11 м при условии угла наклона крыши не более 30 градусов.

22.13.4. Специальные требования к градостроительным регламентам в ОЗ-2(42)02, ОЗ-2(42)03, ОЗ-2(42)10:

22.13.4.1. Максимальная площадь застройки - 500 кв. м.

22.13.5. Специальные требования режима в ОЗ-2(42)05, ОЗ-2(42)06, ОЗ-2(42)08, ОЗ-2(42)11:

22.13.5.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

стилистические характеристики исторической застройки на данной территории;

тип крыш (скатные).

22.13.5.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.13.5.3. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.13.5.4. Ограничения по высоте зданий, сооружений на земельном участке с кадастровым номером 78:42:1821002:32 – не более 17 м, на земельном участке по адресу: г. Пушкин, Павловское шоссе, д. 67 – не более 17 м.

22.13.6. Специальные требования к градостроительным регламентам в ОЗ-2(42)05, ОЗ-2(42)06, ОЗ-2(42)08, ОЗ-2(42)11:

22.13.6.1 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15 % (за исключением земельного участка с кадастровым номером 78:42:1821002:32, земельного участка по адресу: г. Пушкин, Павловское шоссе, д. 67, на территорию которых настоящее требование не распространяется).

22.13.6.2. Максимальная площадь застройки – 200 кв. м, для земельного участка с кадастровым номером 78:42:1821002:32 – 3300 кв. м, для земельного участка по адресу: г. Пушкин, Павловское шоссе, д. 67 – 3300 кв. м.

22.13.6.3. Минимальный отступ зданий, строений от красной линии – 10 м, для земельного участка по адресу: г. Пушкин, Павловское шоссе, д. 67 – 6 м.

22.13.7. Специальные требования режима в ЗРЗ(42)01, ЗРЗ(42)08:

22.13.7.1 Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения принципа застройки рассредоточенными зданиями (расстояние между зданиями, строениями – не менее 50 м).

22.13.7.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.13.8. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(42)01, ЗРЗ(42)08:

22.13.8.1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 12 %.

22.13.8.2. Максимальная площадь жилой застройки – 700 кв. м.

22.13.9. Специальные требования режима в ЗРЗ(42)02:

22.13.9.1. Строительство зданий, строений, сооружений допускается при условии устройства скатных крыш.

22.13.9.2. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.13.10. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(42)02:

22.13.10.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,2 га.

22.13.10.2. Максимальная площадь жилой застройки – 200 кв. м.

22.13.10.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15 %.

22.13.10.4. Минимальный отступ зданий, строений от красной линии – 10 м.

22.13.11. Специальные требования режима в ЗРЗ(42)03, ЗРЗ(42)04, ЗРЗ(42)05, ЗРЗ(42)06, ЗРЗ(42)07:

22.13.11.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными объектами в сочетании с озелененными пространствами;

тип крыш (скатные).

22.13.12. Специальные требования режима в ЗРЗ(42)09:

22.13.12.1 Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения принципа застройки рассредоточенными зданиями.

22.13.12.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.13.13. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(42)09:

22.13.13.1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 12 %.

22.13.8.2. Максимальная площадь жилой застройки – 700 кв. м.

22.13.14. Специальные требования режима в ЗРЗ(42)10:

22.13.14.1. На территории земельного участка с кадастровым номером 78:42:0018304:24 допускается размещение объектов религиозного назначения с превышением высотных ограничений, установленных в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам, но не более 38 м.

22.13.15. Специальные требования режима в ЗРЗ(42)11:

22.13.15.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными объектами в сочетании с озелененными пространствами;

тип крыш (скатные).

22.13.15.2. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.13.16. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(42)11:

22.13.16.1. Максимальная площадь жилой застройки – 800 кв. м.

22.13.17. Специальные требования режима в ЗРЗ(42)12, ЗРЗ(42)13:

22.13.17.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными зданиями;

тип крыш (скатные).

22.13.17.2. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.13.18. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(42)12, ЗРЗ(42)13:

22.13.18.1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 35 %.

22.13.18.2. Максимальная площадь жилой застройки – 800 кв. м.

22.13.19. Специальные требования режима в ЗРЗ(42)14:

22.13.19.1. Строительство зданий, строений, сооружений допускается при условии устройства скатных крыш.

22.13.19.2. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.13.20. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(42)14:

22.13.20.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,12 га.

22.13.20.2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15 %.

22.13.21. Специальные требования режима в ЗРЗ(42)15:

22.13.21.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными объектами в сочетании с озелененными пространствами (расстояние между зданиями, строениями – не менее 20 м);

тип крыш (скатные).

22.13.21.2. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.13.22. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(42)15:

22.13.22.1. Максимальная площадь жилой застройки – 800 кв. м.

22.13.22.2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 35 %.

22.13.23. Специальные требования режима в ЗРЗ(42)16, ЗРЗ(42)32:

22.13.23.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными объектами в сочетании с озелененными пространствами;

тип крыш (скатные).

22.13.23.2. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на земельном участке по адресу: Ленинградская ул., 42/4 – не более 18 м, на земельном участке с кадастровым номером 78:42:0016268:2 – не более 15 м; на земельном участке по адресу: г. Павловск, Садовая ул., д. 49 литера А – не более 15 м.

22.13.24. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(42)16, ЗРЗ(42)32:

22.13.24.1. Максимальная площадь застройки на территории, ограниченной Петербургским шоссе, Ленинградской улицей, юго-восточными границами земельных участков с кадастровыми номерами 78:42:1812202:96, 78:42:1812202:132, 78:42:1812203:9; 78:42:1812203:10 – 200 кв. м.

22.13.24.2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 35 %, на территории, ограниченной Петербургским шоссе, Ленинградской улицей, юго-восточными границами земельных участков с кадастровыми номерами 78:42:1812202:96, 78:42:1812202:132, 78:42:1812203:9; 78:42:1812203:10 – 15 %.

22.13.25. Специальные требования режима в ЗРЗ(42)17:

22.13.25.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными объектами в сочетании с озелененными пространствами;

тип крыш (скатные).

22.13.26. Специальные требования режима в ЗРЗ(42)19, ЗРЗ(42)29:

22.13.26.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными объектами в сочетании с озелененными пространствами;

тип крыш (скатные).

22.13.27. Специальные требования режима в ЗРЗ(42)20, ЗРЗ(42)22:

22.13.27.1. Строительство зданий, сооружений допускается при условии устройства скатных крыш.

22.13.27.2. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.13.28. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(42)20, ЗРЗ(42)22:

22.13.28.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,12 га.

22.13.28.2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15 %.

22.13.29. Специальные требования режима в ЗРЗ(42)21:

22.13.29.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными зданиями (расстояние между зданиями, строениями – не менее 20 м);

тип крыш (скатные).

22.13.29.2. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.13.30. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(35)21:

22.13.30.1. Максимальная площадь жилой застройки - 800 кв. м.

22.13.31. Специальные требования режима в ЗРЗ(42)23:

22.13.31.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными объектами в сочетании с озелененными пространствами (расстояние между зданиями, строениями – не менее 20 м);

тип крыш (скатные).

22.13.31.2. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.13.31.3. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на территории земельного участка с кадастровым номером 78:42:0016109:51 – не более 12 м;

22.13.32. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(42)23:

22.13.32.1. Максимальная площадь жилой застройки – 800 кв. м.

22.13.33. Специальные требования режима в ЗРЗ(42)24, ЗРЗ(42)26, ЗРЗ(42)30, ЗРЗ(42)33, ЗРЗ(42)34, ЗРЗ(42)36, ЗРЗ(42)37:

22.13.33.1. Строительство зданий, строений, сооружений допускается при условии устройства скатных крыш.

22.13.33.2. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.13.33.3. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на территории земельного участка с кадастровым номером 78:42:1821102:3011 – не более 14 м.

22.13.34. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(42)24, ЗРЗ(42)26, ЗРЗ(42)30, ЗРЗ(42)33, ЗРЗ(42)34, ЗРЗ(42)36, ЗРЗ(42)37:

22.13.34.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,2 га, в кадастровом квартале 16209 – 0,1 га.

22.13.34.2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 35 %.

22.13.34.3. Максимальная площадь жилой застройки 200 кв. м, на земельном участке с кадастровым номером 78:42:1821102:3011 – 4800 кв. м; на земельном участке по адресу: г. Пушкин, Горная ул., северо-восточнее д. 2, литера А по Горной ул. – 2200 кв. м.

22.13.34.4. Минимальный отступ зданий, строений от красной линии – 10 м.

22.13.35. Специальные требования режима в ЗРЗ(42)25:

22.13.35.1. Строительство зданий, строений, сооружений допускается при условии устройства скатных крыш.

22.13.35.2. Максимальная площадь жилой застройки – 200 кв. м.

22.13.35.3. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.13.35.4. Допускается размещение блокированных жилых домов на территории, ограниченной с юго-запада Колхозной ул., с северо-запада и северо-востока – границей ЗОЛ(35)06, с юго-востока – границей ОЗ-2(35)06 при соблюдении специальных требований к градостроительным регламентам.

22.13.36. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(42)25:

22.13.36.1. Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для строительства, – 0,2 га

22.13.36.2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15 %.

22.13.36.3. Минимальный отступ зданий, строений от красной линии – 10 м.

22.13.37. Специальные требования режима в ЗРЗ(42)27, ЗРЗ(42)31:

22.13.37.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства в кадастровых кварталах 18207В, 18207Е, 18208А, 18208В, 18209, 18221, 18219А, 16204, 16220, 16222, 16219 допускается при условии сохранения принципа застройки рассредоточенными зданиями (расстояние между зданиями (строениями) – не менее 20 м).

22.13.37.2. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения типа крыш (скатные).

22.13.37.3. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.13.38. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(42)27, ЗРЗ(42)31:

22.13.38.1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 35 %.

22.13.39. Специальные требования режима в ЗРЗ(42)28, ЗРЗ(42)35:

22.13.39.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения характеристик исторической среды:

принцип застройки рассредоточенными объектами в сочетании с озелененными пространствами (расстояние между зданиями, строениями – не менее 20 м);
тип крыш (скатные).

22.13.39.2. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.13.39.3. Максимальная площадь жилой застройки – 800 кв. м.

22.13.40. Специальные требования режима в ЗОЛ(42)01, ЗОЛ(42)04:

22.13.40.1. При проведении работ по сохранению и восстановлению (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия необходимо восстановление двухрядных аллеиных посадок вдоль шоссе.

22.13.40.2. Максимальная высота временных строений, сооружений в кадастровом квартале 18127В – 10 м;

22.13.40.3. Максимальная площадь временных строений, сооружений в кадастровом квартале 18127В – 400 м.

22.13.41. Специальные требования режима в ЗОЛ(42)08:

Проведение работ по благоустройству территории должно предусматривать регенерацию зеленых насаждений.

Параграф 22.14. Фрунзенский район Санкт-Петербурга

22.14.1. Зоны охраны объекта культурного наследия «Кладбище Волковское православное»

22.14.1.1. Специальные требования режима в ОЗ-2(13)01:

При изменении использования территории промышленных предприятий, расположенных вдоль Камчатской ул., необходимо проведение работ по озеленению и благоустройству при условии сохранения ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к Режимам.