

Введение




Материалы по обоснованию проекта планировки территории изложены в соответствии со ст.42 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по внесению изменений в проект планировки территории разработана на основе следующих нормативных актов с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ (в ред.23.04.2018г.);
- Градостроительного Кодекса Краснодарского края от 21 июля 2008 года N 1540-КЗ ст.32;
- Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных постановлением законодательного Собрания Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. N 78;
- Сводом правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;
- ФЗ РФ от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

МЗ-478/2019 - ДПТ - ПЗ 2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	МЗ-478/2019 - ДПТ - ПЗ 2		
ГАП		Сечь Д.Е.			04.19			
Спец.1й кат.		Бережная			04.19	Материалы по обоснованию Пояснительная записка	Стадия ППТ	Лист 1
								Листов 19
Н.контроль		Сечь Д.Е.			04.19		МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»	

- Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар от 30 января 2007г. N 19 п.6.;

- Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Исходные данные:

- Постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 19.03.2019 № 1108 " О разрешении подготовки проекта планировки территории в целях внесения изменений в проект планировки центральной части города Краснодара, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Красной, Карасунской, Красноармейской, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе города Краснодара";

- Проект планировки центральной части города Краснодара, выполненный ФГУП «Российский государственный научно-исследовательский и проектный институт Урбанистики» (город Санкт-Петербург) и утвержденный постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 18.03.2009 г. №815.

- Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар от 26.05.2020г №29/4608-1; от 16.04.2019г №29/4187-1 (далее ИСОГД);

- Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 01.08.2019 № 78-19-9420/19.

Документация для внесения изменений в проект планировки территории центральной части города Краснодара разработана в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и законов РФ и Краснодарского края, состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная цель корректировки проекта планировки (утвержденного постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 19.03.2019 № 1108) заключается в изменении красных линий для застроенной территории, установлении границ зон существующих объектов капитального

строительства, а так же исключении функционального зонирования в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Красной, Карасунской, Красноармейской, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе города Краснодара, а также в целях обеспечения устойчивого развития территорий.

1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проектом, выполненным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, на основании постановления администрации муниципального образования город Краснодар от 19.03.2019 № 1108 предусматривается изменение красных линий для застроенной территории, установлении границ зон существующих объектов капитального строительства, исключение функционального зонирования в границах элемента планировочной структуры.

Настоящая корректировка проекта планировки территории не предусматривает размещение новых объектов капитального строительства.

Проектируемый элемент планировочной структуры рассматривается в границах улицы Красной, Карасунской, Красноармейской, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе города Краснодара.

2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

Цель проекта заключается в изменении красных линий для застроенной территории, установлении границ зон существующих объектов капитального строительства, а так же исключении функционального зонирования в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Красной, Карасун-

ской, Красноармейской, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе города Краснодара.

По данным, предоставленным департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального значения отсутствуют.

В границах элемента планировочной структуры расположен памятник регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже Демержиева, 1890-1900 годы (4500).

Сведения об объектах федерального значения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар отсутствуют.

В соответствии с генеральным планом развития МО г. Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п.1, "Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар", в границах элемента планировочной структуры объекты местного значения не предусмотрены.

Согласно правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар, на основании решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» элемент планировочной структуры расположен в исторической презентационной (парадной) зоне с типом этажности кварталов КЗ(4) (ИПЗ.КЗ(4).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м для незастроенных, вновь образуемых земельных участков, для образованных земельных участков не устанавливается; максимальная площадь не подлежит установлению, но не более существующих границ квартала (за исключением земельных участков, образованных для нужд муниципального образования город Краснодар);

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - без отступа;

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков по периметру квартала - 1 метр; минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков внутри квартала - 3 метра; минимальный отступ от исторической линии застройки квартала для применения максимальной высоты объекта капитального строительства внутри квартала определяется для каждого квартала в зависимости от ситуации, с учетом действующих градостроительных норм и правил, но не менее 25 метров;

4) максимальная этажность зданий по периметру квартала (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 3; максимальная этажность зданий внутри квартала (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 4; максимальная этажность для строений и сооружений вспомогательного использования - 2;

5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха карниза по периметру квартала (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 12 метров, но не выше карниза самого высокого здания в ряду застройки стороны квартала. Высота здания по коньку кровли не регламентируется. В случае устройства скатных кровель высота по коньку кровли определяется исходя из сохраняемых силуэтных параметров, угол наклона кровли 20 - 40%; максимальная высота зданий от отметки существующего уровня земли до конька кровли (парапета совмещенной кровли) внутри квартала (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 15 метров; максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для строений и сооружений вспомогательного использования внутри квартала - 12 метров;

6) максимальный процент застройки земельного участка - 65%;

7) минимальная ширина земельных участков не регламентируется.

По данным ИСОГД от 26.05.2020 №29/4608-1; от 16.04.2019 №29/4187-1 элемент планировочной структуры расположен на территории:

- объекта археологического наследия – Историческое поселение регионального значения город Краснодар Краснодарского края;
- памятника архитектуры истории – Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже Демержиева, 1890-1900 годы (4500), Объект культурного наследия регионального значения, памятник.

Ввиду того, что в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается размещение новых объектов капитального строительства, минимально допустимый уровень обеспеченности территории (установленный, расчетным показателям, правилами землепользования и застройки) объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения не приводятся.

3. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории

В данном проекте не планируется размещение новых объектов капитального строительства. Соответственно, варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории данным проектом не предусмотрены.

4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

4.1 Чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера

Основными опасностями возникновения техногенных и природных чрезвычайных ситуаций являются (в порядке убывания риска):

Природные опасности:

- метеорологические;
- гидрологические;
- лесные пожары;
- геологические опасные явления.

Природно-техногенные опасности:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- аварии на взрывопожароопасных объектах;
- аварии на передающих радиотехнических объектах.

К возможным факторам возникновения чрезвычайной ситуации природного характера на рассматриваемой территории относятся: снегопад, гололед, ветер, осадки, жара, катастрофическое затопление, сейсмика (уточняется по площадочным инженерно-геологическим изысканиям на следующей стадии проектирования).

Проектируемый элемент планировочной структуры подвержен риску возникновения чрезвычайных ситуаций.

Сведений об особо опасных геологических явлениях не выявлено.

Мероприятия по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Защита от воздействия перечисленных факторов в сложившейся на настоящее время застройке элемента планировочной структуры требует разработки специальных мероприятий на дальнейших стадиях проектирования. меро-

приятия разрабатываются при подготовке проектной документации на объекты капитального строительства, а также при подготовке проектной документации в отношении отдельных этапов строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства. Также необходимо соблюдение норм градостроительного, строительного, противопожарного, санитарного, экологического и природоохранного законодательства Российской Федерации. В данном проекте размещение объектов капитального строительства не предусматривается.

Защита территории от воздействия чрезвычайных ситуаций техногенного характера предусматривает профилактику и предупреждение возникновения, распространения и развития пожаров, снижение рисков в функционировании объектов жизнеобеспечения, рисков в функционировании передающих радиотехнических объектов, проведение сейсмического районирования. Составной частью таких мероприятий является профилактика и своевременный ремонт сетей инженерно-технического обеспечения застроенных территорий, их мониторинг и развитие.

4.2 Мероприятия по пожарной безопасности и гражданской обороне

Профилактика и борьба с пожарами на проектируемой территории осуществляется силами Пожарно-спасательной части №1 Центрального округа по ул. Мира, 56 ($R = 1,4$ км), предусмотрена возможность кругового подъезда пожарных автомобилей по всему периметру элемента планировочной структуры.

Меры по обеспечению пожарной безопасности так же предусматривают проведение мероприятий по противоаварийной подготовке населения, обучение способам защиты и действия в аварийных ситуациях, размещения вблизи мест общей доступности пожарных щитов с инвентарём и запасами средств тушения огня. Аналогично принимаются меры по устранению последствий возможных землетрясений, затрагивающих центральную часть Краснодара. Действие населения и спасателей должны быть организованы и вестись под руководством го-

родских и районных служб ГО и ЧС Краснодара. Основные работы при этом составят: эвакуация населения из зоны катастрофы, спасение и госпитализация пострадавших, расчистка путей эвакуации и завалов, локализация имеющих место и предотвращение новых техногенных аварий на инженерных сетях города.

Взаимодействие с другими службами и штабами ГО необходимо осуществлять на всех этапах организации и ведения гражданской обороны: - с инженерной службой; - со службами связи; - с медицинской службой по вопросам оказания медицинской и врачебной помощи населению; - с автодорожной службой по вопросам транспортного обеспечения при эвакуации и ходе спасательных работ; - с коммунально-технической службой по вопросам аварийно-восстановительных работ на сетях водо- газо- электроснабжения; - с подразделениями военных частей ГО по вопросам проведения спасательных и неотложных аварийно-восстановительных работ (СНАВР) в очагах поражения и строительства защитных сооружений.

При необходимости из зданий элемента планировочной структуры должна быть организована эвакуация людей в соответствии с планами эвакуации населения управления по делам гражданской обороны и чрезвычайными ситуациями г.Краснодара и планами эвакуации.

Система оповещения ГО проектируемого квартала в системе центральной части города предусматривается по существующим и проектируемым городским телефонным сетям, местного телевидения, проводного радиовещания, а также с установкой громкоговорящей связи.

Оповещение о воздушной опасности производится Управлением по делам ГО и ЧС Краснодара в общей системе оповещения населения подачей сигнала «Внимание всем!», включением сирен и передач речевого сообщения по радио и телевидению.

Согласно п.14 ст.48 ГрК РФ проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пунктов хранения радиоактивных отходов), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с

законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятий по противодействию терроризму.

Ввиду того, что в элементе планировочной структуры отсутствуют объекты указанные в ст.48.1 Градостроительного кодекса, в связи с чем при проектировании разработка раздела по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятий по противодействию терроризму не требуется.

5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Мероприятия по охране окружающей среды предусматривают:

- выполнение требований местных органов охраны природы по соблюдению природоохранных мероприятий;
- выполнение требований Водного кодекса РФ по соблюдению природоохранных мероприятий в границах водоохранных зон;
- обеспечение нормального функционирования системы сбора поверхностных вод – сети ливневой канализации прилегающих улиц;
- организованный сбор и регулярное удаление хозяйственно-бытовых отходов в установленные баки на специальных мусоросборных площадках;
- контроль за эксплуатацией автомобильного транспорта, исключение разлива горюче-смазочных веществ и повышенных выбросов отработанных газов в атмосферу;
- максимальное сохранение и развитие посадок зелёных насаждений как на элементе планировочной структуры, так и на прилегающей территории;
- выполнение мощения и восстановления покрытий тротуаров, дорог и других территорий общего пользования.

6. Обоснование очередности планируемого развития территории

В связи с тем, что не планируется новое строительство, очередность планируемого развития территории и этапы строительства, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры – не предусматривается.

7. Иные материалы для обоснования положений по планировке территории

7.1. Сведения территориального планирования субъекта РФ

По данным, предоставленным департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального значения в отношении территории ограниченной улицами Красной, Карасунской, Красноармейской, им. Гоголя в Центральном внутригородском округе города Краснодара - отсутствуют.

В границах элемента планировочной структуры расположен памятник регионального значения «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже Демержиева, 1890-1900 годы (4500).

Сведения об объектах федерального значения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар отсутствуют.

В соответствии с генеральным планом развития МО г. Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 №100 п.1, "Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар", в

границах элемента планировочной структуры объекты местного значения не предусмотрены.

7. 2. Характеристика зон с особыми условиями использования территории

Ограничения техногенного характера

Согласно приказу министерства транспорта Российской Федерации федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 29.01.2021г. №5-П граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, расположена в границах приаэродромной территории и границе 4-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

На основании приказа Министра обороны Российской Федерации от 2 ноября 2006 года № 455 дсп, граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, расположена на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар – Центральный».

По данным ИСОГД от 16.04.2019 №29/4187-1; 26.05.2020 №29/4608-1 элемент планировочной структуры расположен:

- в зоне ограничений от передающего радиотехнического объекта (ПРТО);
- в зоне санитарно – защитной зоны и зоны ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО.

Ограничения природного характера

По данным ИСОГД от 16.04.2019 №29/4187-1; от 26.05.2020 №29/4608-1 сведения о границах ограничения природного характера в границах рассматриваемого элемента планировочной структуры – отсутствуют.

Особо охраняемые природные территории

По данным ИСОГД от 16.04.2019 №29/4187-1; 26.05.2020 №29/4608-1 сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах рассматриваемого элемента планировочной структуры отсутствуют.

Охранные зоны инженерных сетей

В границах рассматриваемого элемента планировочной структуры находятся охранные зоны существующих инженерных сетей (планирование инженерных сетей в данном проекте не производится):

- газопровод;
- водопровод;
- канализация бытовая;
- подземные кабельные линии электропередач;
- сети связи.

Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива управления на рассматриваемой территории расположен объект культурного наследия регионального значения: «Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже Демержиева» 1890-1900 годы (г. Краснодар, ул. Красная, 70, лит. А, А|1, с пристройками). Памятник принят на государственную охрану законом Краснодарского края от 17 августа 2000 г. № 313-КЗ «О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края».

Согласно приказу администрации Краснодарского края от | марта 2019 г. № 26-КН «Об утверждении предмета охраны, границ территорий и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края» на территории в границах ул. Красной, ул. Карасунской, ул. Красноармейской. ул. Гоголя в

Центральном внутригородском округе г. Краснодара находятся ценные объекты градостроительной среды:

«Здание областной чертежной», конец XX - начало XXI вв., ул. Красная, 68;

«Дом доходный с торговыми помещениями на первом этаже», конец XX - начало XXI вв., г. Краснодар, ул. Красная, 68

«Здание ЦУМА», 1953 г., г. Краснодар, ул. Гоголя, 69;

«Постоялый двор (гостиница) с торговыми помещениями на первом этаже, конец XX - начало XXI вв., ул. Красноармейская, 45;

«Гостиница с торговыми помещениями на первом этаже», конец XX - начало XXI вв., г. Краснодар, ул. Красноармейская, 45:

«Гостиница «Новокоммерческая», конец XX - начало XXI вв., г. Краснодар, ул. Красноармейская, 49.

Кроме того, указанная территория находится в границах исторического поселения города Краснодара в исторически презентационной (парадной) зоне (ИПЗ) К-3(4). а также в защитной зоне следующих объектов культурного наследия:

«Дом жилой, начало XX в», г. Краснодар, ул. Рашпилевская, 69, лит. А;

«Дом доходный, конец XX - начало XXI в.», г. Краснодар, угол ул. Рашпилевской, 75 и ул. Карасунской, 67, лит. А;

«Здание музыкального магазина Сарантиди, 1906-1912 годы», г. Краснодар, ул. Красная, 69, лит. Б;

«Дом жилой, до 1918 г., архитектор А.А.Козлов», г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 86, лит. А;

«Дом жилой, начало XX в», г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 84, лит. А;

«Дом жилой, начало XX в», г. Краснодар, ул. им. Чапаева, 84. лит. Б:

«Табачная фабрика, 1890-1900 годы», г. Краснодар. ул. Карасунская. 77. лит. Б, с пристройками;

«Магазин братьев Богарсуковых, 1913 г., архитектор А.А. Козлов», г. Краснодар, ул. Красная, 76, лит. В;

«Пятая женская гимназия Хрусталевой, 1906-1910 годы». г. Краснодар. угол ул. Красноармейской, 61 и ул. им. Чапаева, 85, лит. А, А1, А2, с пристройками:

«Дом жилой врача С.Г. Михалева, начало XX в», г. Краснодар, угол ул. Красной, 82 и ул. им. Чапаева, 85, лит. А;

«Дом жилой с торговыми помещениями, начало XX в». г. Краснодар. ул. Карасунская, 81, лит. А, а. а1;

«Обувная фабрика, 1900-1911 годы», г. Краснодар, ул. Красноармейская. 64. лит. А, часть лит. Б, лит. 6, лит. А4:

«Дом жилой, 1908-1910 годы», г. Краснодар, ул. Красноармейская, 68, лит. А;

«Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже, 1900-1911 годы». г. Краснодар, угол ул. им. Гоголя, 70 и ул. Красноармейской, 60, лит. А, А1, А3;

«Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже, 1900-1911 годы», г. Краснодар, ул. Красноармейская, 58, лит. А, АТ, а2, а4;

«Дом жилой с торговыми помещениями на первом этаже, 1905-1910 годы», г. Краснодар, ул. Коммунаров, 69, лит. А, А1:

«Дом жилой, конец XX в. Здесь в 1900-е годы действовал марксистский кружок», г. Краснодар, угол ул. Гимназической, 79 и ул. Коммунаров, 63, лит. А:

«Краснодарский дом книги», 1974 г., г. Краснодар, угол ул. Красной, 41-43-45 и ул. им. Гоголя, 64, лит. А, А1, А2, А3;

«Дом жилой купцов Аведовых, 1900-1908 годы». г. Краснодар. ул. Гимназическая, 61, лит. Г, Г1;

«Дом жилой врача А.Я. Рохлина, 1890-1900 годы», г. Краснодар, ул. Рашпилевская, 50, лит. Б, Б1;

«Комплекс водолечебницы врача Л.Л. Эйниса: водолечебница; дом жилой, 1900-1910 годы», г. Краснодар, угол ул. Рашпилевской, 61 и ул. им. Гоголя, 56, лит. А, с пристройками.

На объект культурного наследия «Краснодарский Дом книги, 1974 г.» (г. Краснодар, ул. Красная, 41-43-45) утверждён приказ от 25 мая 2018 г. № 128-кн

«Об утверждении предмета охраны и границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Краснодарский Дом книги», 1974 г., Краснодарский край, г. Краснодар, угол ул. Красной. 41-43-45 и ул. им. Гоголя. 64, лит. А, АТ, А2, А3». Согласно публичной кадастровой карте рассматриваемая территория расположена на расстоянии менее 100 м от указанного объекта культурного наследия.

В соответствии с п.1 ст. 34.1 Федерального закона защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям, и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно- видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Согласно п. 3, 4 ст. 34.1 Федерального закона границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ 3

территории памятника. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта. границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

Согласно приказу № 26-КН в исторической презентационной (парадной) зоне К- 3(4) предусмотрены следующие требования:

максимальный процент застройки земельного участка — 65%;

минимальный процент площади озеленения земельного участка — 15 %;

максимальная этажность строений, расположенных в периметре квартала — 3 этажа, но не выше карниза самого высокого здания в ряду застройки стороны квартала;

максимальная этажность строений, расположенных внутри квартала — 4 этажа;

максимальная высота строений, расположенных в периметре квартала, от отметки существующего уровня земли по верху венчающего карниза - 12,0 м, но не выше карниза самого высокого здания в ряду застройки стороны квартала. Высота зданий по коньку кровли не регламентируется. В случае устройства скатных кровель — высота по коньку кровли определяется исходя из сохраняемых силуэтных параметров - угол наклона 20-40 %;

максимальная высота строений, расположенных внутри квартала, от отметки существующего уровня земли до конька кровли (парапета совмещенной кровли) — 15,0 м;

минимальный отступ от исторической линии застройки квартала для применения максимальной высоты объекта капитального строительства внутри квартала — определяется для каждого квартала в зависимости от ситуации, с учетом действующих градостроительных норм и правил, но не менее 25,0 м;

объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.) - при проектировании объектов капитального строительства учитывать типологические характеристики окружающей исторической застройки. Для зданий, формирующих уличный фронт застройки, допускается использование силуэтных акцентов (стилизованных) в надкарнизной части уличных фасадов: парапетных тумб и ограждений, аттиков. Суммарная длина аттиков — до 30 % длины главного фасада. Высота аттиков — пропорционально высоте фасада по аналогии с ценными историческими зданиями. Допускается устройство эркеров и балконов глубиной не более 1,2 м. Количество балконов на фасаде определяется исходя из соотношения, характерных для исторических зданий, в зависимости от историко-архитектурного контекста и функционального

назначения объекта капитального строительства. Кровли вальмовые, двускатные с углом наклона

20-40 градусов. Допускается устройство совмещенных (плоских) или комбинированных кровель для объектов капитального строительства высотной от 3-х этажей. В архитектуре угловых зданий должны присутствовать акцентные признаки, отличающие ее от рядовых зданий, рекомендуется использование силуэтных акцентов — башен, шатров и др. Запрет на устройство мансард и высоких кровель с изломом;

архитектурно-стилевое решение (в том числе особенности оформления фасадов) — нейтральное стилистическое решение, допускается тактичное (умеренное) заимствование — исторических — архитектурных приемов, стилизованных декоративных элементов. В фасадных решениях объектов, формирующих уличный фронт застройки, обязательно использовать пропорции, масштаб и ритм, характерные для исторических зданий;

основные отделочные материалы, заполнение оконных и дверных проемов, козырьки — допускается применение современных материалов, аналогичных традиционным или имитирующих их. Для фасадов: оштукатуренные и окрашенные поверхности; красно-коричневый лицевой кирпич; возможна имитация исторической кирпичной кладки; допустимо сочетание стеклянных поверхностей с кирпичными или оштукатуренными элементами. Для кровель: окрашенные из металлического непрофилированного листа с фальцевыми соединениями; допускается применение современных рулонных материалов. Для окон и дверей: деревянные окрашенные (тонируемые) или имитация деревянных поверхностей. Запрещается использование нетрадиционных материалов — фасадных панелей, керамогранита, сайдинга, черепицы, имитирующих черепицу материалов, профилированного металла, пластика и пр.;

элементы благоустройства (в том числе ограды, дорожные покрытия, малые формы) — устройство покрытий и отмосток в материалах аналогичных традиционным или имитирующих их, установка ограждений по историческим красным линиям или межевым границам: прозрачных (неглухих) — высотой не более

2,0 м; комбинированных - высотой не более 1,6 м, выполненных с учетом общей стилистики, пропорций исторических типов оград. Материалы: кирпич с оштукатуриванием или покраской, лицевой красно-коричневый кирпич; металлические кованые (или имитирующие ковку) решетки;

ограждения в части наружного освещения - установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, соответствующего характеристикам исторической архитектурной среды;

ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций — запрещается прокладка инженерных коммуникаций (сетей поставки воды, тепла, электричества, газа, услуг связи, отвода канализационных стоков) наземным и подземным способом; разрешается размещение объектов инженерного обеспечения по индивидуальным проектам, с учетом характера сложившейся застройки;

требования к размещению инженерного оборудования — запрещается установка кондиционеров, любых видов антенн и иного инженерного

оборудования на уличных фасадах всех типов зданий, строений и сооружений, формирующих территории общего пользования, за исключением случаев, когда их установка предусмотрена проектным решением, учитывающим архитектурные