|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение № 4 |
|  | к постановлению Правительства Рязанской области |
|  | от 31.05.2021 № 138 |
|  |  |
|  |  |
|  | «Приложение № 3  к постановлению Правительства Рязанской области  от 28.07.2020 № 190 |

Требования

к градостроительным регламентам в границе

территории исторического поселения регионального

значения город Рязань

1. Общие положения

1.1. Физические и юридические лица, осуществляющие градостроительную, хозяйственную и иную деятельность на территории исторического поселения, обязаны соблюдать настоящие требования к градостроительным регламентам в границе территории исторического поселения регионального значения город Рязань (далее соответственно – градостроительные регламенты, историческое поселение).

1.2. Действие настоящих требований к градостроительным регламентам не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр), а также территорий памятников и ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме использования, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются уполномоченными органами вне системы градостроительного зонирования в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения достопримечательное место «Древний город Переяславль-Рязанский и его оборонительные и архитектурные сооружения XII-XIX вв.» утверждены приказом Министерства культуры Российской Федерации от 4 июля 2016 г. № 1504 «Об утверждении требований в границах территории объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Древний город Переяславль-Рязанский и его оборонительные и архитектурные сооружения XII-XIX вв.».

Требования к осуществлению деятельности, режимам использования земель и градостроительным регламентам в границе территории объекта культурного наследия регионального значения «Достопримечательное место «Рязанская областная сельскохозяйственная, промышленная, строительная выставка и Дом юннатов с садом» утверждены постановлением государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Рязанской области от 20 ноября 2019 г. № 7-п «Об утверждении требований к осуществлению деятельности, режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Достопримечательное место «Рязанская областная сельскохозяйственная, промышленная, строительная выставка и Дом юннатов с садом», Рязанская область, г. Рязань».

При исключении из Реестра объекта культурного наследия, расположенного в границах зоны исторического поселения, или его перемещении либо изменении границы его территории, требования к градостроительным регламентам, утвержденные в границах соответствующей зоны, устанавливаются в пределах территории исключенного или перемещенного объекта культурного наследия, территории, исключенной из границ части территории объекта культурного наследия. В случае, если территория объекта культурного наследия имеет общую границу с несколькими зонами исторического поселения, устанавливаются более строгие требования к градостроительным регламентам соответствующей зоны.

1.3. Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность на территории исторического поселения осуществляется при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в Реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения.

В границах территории исторического поселения устанавливается правовой режим использования земель, предусматривающий с учетом следующих общих требований:

- сохранение объектов культурного наследия, включенных в Реестр, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения;

- обеспечение объектам культурного наследия, включенным в Реестр, выявленным объектам культурного наследия, а также объектам, представляющим историко-культурную ценность, и объектам – элементам исторической градостроительной среды (далее – исторически ценные градоформирующие объекты) противопожарной защиты, защиты от динамических воздействий, от негативного воздействия на экологию, гидрогеологию;

- сохранение территорий общего пользования – элементов планировочной структуры, отнесенных к предмету охраны исторического поселения;

- сохранение принципа деления территории на кварталы, периметральной застройки с закреплением углов кварталов зданиями;

- сохранение и восстановление застройки по историческим (красным) линиям, сформированным на период – конец XVIII -XIX вв.;

- сохранение и восстановление условий восприятия объектов культурного наследия, включенных в Реестр, выявленных объектов культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектов путем расчистки и обрезки насаждений, изменения или устранения объектов, диссонирующих с исторической средой, в соответствии с настоящими требованиями к градостроительным регламентам;

- снижение негативного влияния зданий современной застройки, диссонирующих с характером исторической градостроительной среды, путем применения в отделке фасадов традиционных материалов (красный кирпич, дерево, белый камень, штукатурка) или отделочных строительных материалов, имитирующих традиционные, изменение цветового решения в соответствии с настоящими требованиями к градостроительным регламентам или понижение этажности при реконструкции указанных зданий;

- соответствие вновь возводимых в границах исторического поселения объектов капитального строительства предмету охраны исторического поселения и настоящих требований к градостроительным регламентам, а также применение в качестве образца стилистики, пропорций, отделочных материалов объектов культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектов;

- в части выбора отделочных материалов, оконных и дверных заполнений, композиционных принципов формирования фасадов, архитектурной стилистики, декоративных деталей требование устанавливается только для главных (уличных) и боковых фасадов зданий (за исключением зданий, расположенных на перекрестке улиц);

- воссоздание утраченных ценных элементов исторического поселения, указанных в предмете охраны исторического поселения, доминант, позволяющих улучшить панорамы и силуэт города;

- ремонт и реконструкция исторически ценных градоформирующих объектов при условии сохранения их исторического облика, в том числе декоративных элементов;

- в случае признания исторически ценного градоформирующего объекта аварийным (частично аварийным) разборка или демонтаж здания или его частей допускается при условии его последующего восстановления в первоначальном историческом облике в материалах, аналогичных подлинным, и сохранения его местоположения, воспроизведения архитектурно-стилистических решений, материалов отделки фасадов, крыши, цоколя, декоративных элементов, пропорций оконных и дверных проемов, отметок и расположения карнизов, оконных проемов, декоративных элементов, конька кровли и иных параметров;

- увеличение общей площади здания – исторически ценного градоформирующего объекта в сторону дворового пространства (вглубь участка или квартала) с учетом предмета охраны исторического поселения при условии воспроизведения стилистических решений, декоративных элементов и не более 30% от площади застройки основного объема (за исключением зоны зеленых насаждений);

- для исторически ценных градоформирующих объектов, являющихся социально значимыми объектами, в целях обеспечения функционирования объектов в современных условиях, с учетом предмета охраны исторического поселения допускаются одноэтажные пристройки к боковым фасадам с воспроизведением стилистических решений, декоративных элементов и не более 20% от площади застройки основного объема здания (за исключением зоны зеленых насаждений);

- устройство дополнительных входов в зданиях – исторически ценных градоформирующих объектов только на боковых и дворовых фасадах объектов;

- сохранение и реконструкция поздних пристроек к исторически ценным градоформирующим объектам с соблюдением принципа преемственности архитектурно-стилистических решений;

- материал, форма и цветовое решение конструкций входных групп, козырьков, навесов в зданиях – исторически ценных градоформирующих объектах должны соответствовать периоду создания и (или) архитектурно-стилевому решению объекта;

- при наличии на фасаде здания нескольких входов в непосредственной близости друг от друга возможно объединение в одну входную группу;

- входные группы, козырьки, навесы не должны закрывать декоративные архитектурные элементы здания, нарушать композицию фасада здания;

- прокладка инженерных коммуникаций подземным способом;

- размещение инженерно-технических объектов с учетом предмета охраны.

1.4. В границах территории исторического поселения запрещается ведение градостроительной, хозяйственной и иной деятельности, наносящей вред объектам культурного наследия, включенным в Реестр, выявленным объектам культурного наследия, предмету охраны исторического поселения, в том числе:

- уничтожение или повреждение объектов, составляющих предмет охраны исторического поселения, в том числе демонтаж декоративных элементов;

- устройство на уличных фасадах объектов, составляющих предмет охраны исторического поселения, новых входов, крылец, террас, если их наличие не доказано историко-архивными исследованиями;

- использование при строительстве, реконструкции и ремонте зданий, и благоустройстве территорий строительных и отделочных материалов, стилистических и цветовых решений, не предусмотренных настоящими требованиями к градостроительным регламентам;

- размещение промышленных и складских предприятий, производственных баз, объектов транспортной инфраструктуры грузового назначения, объектов обслуживания транспорта (кроме существующих, исторически сложившихся);

- размещение взрывоопасных объектов, в том числе складов горюче-смазочных материалов, автозаправочных станций, топливных складов и резервуаров;

- строительство торговых центров;

- организация новых площадей, улиц, проездов;

- искажение и изменение исторического ландшафта, рельефа местности, кроме изменений, связанных с благоустройством территории;

- изменение уровня грунтовых вод, нарушение естественного гидрологического режима – при прокладке коммуникаций, при благоустройстве территории, другой хозяйственной деятельности;

- любая хозяйственная деятельность, связанная с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков, нарушением почвенного покрова, без его последующей рекультивации;

- прокладка наземных, надземных и воздушных инженерных коммуникаций, установка высоковольтных линий электропередачи, вышек мобильной связи;

- увеличение габаритов зданий, отнесенных к диссонирующей застройке, применение сплошного или увеличение остекления фасадов указанных зданий;

- размещение опор двойного назначения в границах композиционно-видовых связей (панорам), отнесенных к предмету охраны исторического поселения, в границах улиц и площадей, примыкающих к территориям объектов культурного наследия, к зонам ансамблей улиц и площадей, фрагментов исторической каменной застройки главных городских улиц и площадей (А1), градостроительных ансамблей 1930-1950-х гг. (А2), ансамблей, фрагментов традиционной 1-, 2-этажной усадебной застройки «Деревянная Рязань» (ДР);

- размещение инженерного оборудования (кондиционеры, антенны) на уличных фасадах исторически ценных градоформирующих объектов, на архитектурных элементах и декоративных деталях данных объектов;

- размещение рекламных конструкций и вывесок на карнизах и кровлях зданий, архитектурных элементах и декоративных деталях фасадов зданий;

- размещение рекламных растяжек над улицами за исключением периода проведения общественно значимых мероприятий.

2. Зоны исторического поселения

2.1. В целях обеспечения сохранения предмета охраны исторического поселения в границах территории исторического поселения устанавливаются следующие зоны:

- зона зеленых насаждений;

- зона ансамблей, фрагментов исторической каменной застройки главных городских улиц и площадей (А1);

- зона градостроительных ансамблей 1930-1950-х гг. (А2);

- зона ансамблей, фрагментов традиционной 1-, 2-этажной усадебной застройки «Деревянная Рязань» (ДР);

- зона застройки бывших исторических слобод, сохранивших усадебную застройку (ИС);

- зона застройки кварталов исторического центра (ИЦ);

- зона преобразования жилой и общественной застройки второй половины XX - начала XXI вв. (ПЗ 1);

- зона преобразования жилой и общественной застройки второй половины XX - начала XXI вв. (ПЗ 2);

- зона преобразования общественной застройки второй половины XX в. (ПЗ 3);

- зона преобразования производственных и коммунально-складских территорий (ПП 1);

- зона преобразования территории Приборного завода (ПП 2).

2.2. Карта зон исторического поселения дана в приложении к настоящим требованиям.

3. Требования к градостроительным регламентам

в границах зон исторического поселения

3.1. Требования к градостроительным регламентам предъявляются к видам разрешенного использования земельных участков, предельным параметрам земельных участков, строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Коды и классификация видов использования земельных участков установлены в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

3.2. Зона зеленых насаждений устанавливается с целью сохранения исторически сформированных скверов и бульваров, а также сохранения соотношения озелененных и застроенных территорий, ландшафта и характера озеленения, обеспечения свободного доступа к видовым трассам и площадкам охраняемых видовых раскрытий.

3.2.1. В границах зоны зеленых насаждений разрешается:

- проведение работ по благоустройству, размещение малых архитектурных форм;

- реконструкция объектов капитального строительства без увеличения объемно-пространственных характеристик;

- прокладка инженерных коммуникаций производится подземным способом, с последующей рекультивацией нарушенного рельефа.

3.2.2. В границах зоны зеленых насаждений запрещается строительство объектов капитального строительства.

3.2.3. В границах зоны допускается установление правилами землепользования и застройки видов разрешенного использования земельных участков, не предусматривающих возможность строительства объектов капитального строительства и обеспечивающих соблюдение настоящих требований.

3.3.Зона ансамблей, фрагментов исторической каменной застройки главных городских улиц и площадей (А1)устанавливается для сохранения, регенерации, регулирования застройки в границах ансамблей, фрагментов исторической застройки главных городских улиц и площадей, обладающей наибольшей сохранностью исторической среды города.

Ограничения зоны установлены из условий сохранения и восстановления модуля, масштаба и стилистики застройки исторического центра, а также для создания единой среды в общественном центре города.

Требования к составу видов разрешенного использования земельных участков направлены на сохранение сложившихся архитектурно-градостроительных особенностей территории, развитие туристического потенциала города в целях популяризации культурного наследия, на ограничение размещения объектов, не совместимых с исторической средой по функции, габаритам и иным параметрам.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента | Значения характеристик и показателей |

| 1 | 2 | 3 |
| --- | --- | --- |
| В части требований к видам разрешенного использования земельных участков | | |
| 1 | Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в основные виды разрешенного использования | культурное развитие (3.6);  общественное управление (3.8);  обеспечение научной деятельности (3.9);  деловое управление (4.1);  магазины (4.4);  банковская и страховая деятельность (4.5);  общественное питание (4.6);  гостиничное обслуживание (4.7);  историко-культурная деятельность (9.3) |
| 2 | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно-разрешенные виды разрешенного использования | индивидуальное жилое строительство (2.1);  малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);  коммунальное обслуживание (3.1);  социальное обслуживание (3.2);  бытовое обслуживание (3.3);  здравоохранение (3.4);  дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);  среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);  религиозное использование (3.7);  амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);  выставочно-ярмарочная деятельность (4.10) |
| В части требований к предельным параметрам | | |
| 3 | Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки | каменная 2-этажная, в сочетании с 3-этажной, строчная застройка, без интервалов, соответствует морфотипу однородный непрерывный строчный;  каменная 2-этажная застройка, в сочетании с 3-этажной, со встроенными торговыми помещениями;  каменная и деревянная 2-этажная, в сочетании с 3-этажной застройка с интервалом, соответствует морфотипу однородный разреженный |
| 4 | Протяженность участка вдоль уличного фронта | не устанавливается |
| 5 | Характер организации уличного фронта | дома, поставленные вплотную друг к другу, с арочными проходами внутрь квартала;  дома, поставленные с интервалом: дом, калитка, ворота, ограда |
| 6 | Минимальный и (или) максимальный размер земельного участка | не устанавливается |
| 7 | Максимальный процент застройки земельного участка | 50% |
| 8 | Максимальная площадь застройки объекта | 600 м2;  для угловых зданий на перекрестке улиц допускается увеличение площади застройки до 50% |
| 9 | Максимальная площадь застройки прочих зданий и сооружений (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | 50 м2 |
| 10 | Минимальный процент площади озеленения земельного участка | 10% |
| 11 | Максимальная протяженность фасада вдоль улицы | 40 м |
| 12 | Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки | не устанавливается |
| 13 | Отступ объекта капитального строительства от охраняемых исторических красных линий застройки | без отступа |
| 14 | Максимальная этажность | 3 этажа |
| 15 | Максимальная высота от проектной отметки земли до карниза здания | 10 м |
| 16 | Максимальная высота застройки прочих зданий и сооружений (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | 4 м |
| 17 | Композиционные и объемно-пространственные принципы формирования архитектуры зданий | фоновый характер архитектуры, простые обобщенные формы зданий, плавная линия силуэта, возможен мезонин, прочие акценты, традиционные скатные крыши:  вальмовые, двускатные с углом наклона 20-30 градусов |
| 18 | Архитектурно-стилевое решение, в том числе особенности оформления фасадов, детали зданий | преобладание плоскости стены над проемами с применением архитектурных деталей: фронтоны, карнизы, пояски, пилястры, наличники и прочие в соответствии со стилистикой зданий – классицизм, модерн, эклектика |
| 19 | Основные отделочные материалы, заполнение оконных, дверных проемов | стены – камень, красный кирпич, штукатурка, дерево;  кровля – листовое железо, соединенное стоячим фальцем;  заполнение оконных проемов – деревянные с традиционной расстекловкой оконных проемов, характерной для исторически ценных градоформирующих объектов;  заполнение наружных дверных проемов –металлические с деревянной отделкой, деревянные филенчатые |
| 20 | Цветовое решение | окраска по штукатурке светлыми пастельными тонами: бледно-охристый, бледно-зеленый, бледно-голубой, бледно-розовый, светло-серый в сочетании с белыми деталями;  цоколь: белый, оттенки серого, коричневого цвета;  кровля: матовое покрытие – оттенки зеленого, коричневого, серого, темно-бордового; оцинкованная сталь |
| 21 | Элементы благоустройства вдоль охраняемых красных линий застройки | максимальная высота ограждений земельных участков по красной линии застройки - до 2 м; ограждения, ворота, калитки должны быть выполнены в традиционных для исторической застройки формах и материалах:  столбы – белый камень, красный керамический кирпич, кирпич с последующей штукатуркой и покраской;  заполнение – декоративные металлические решетки;  цвет: столбы – белый, пастельные тона в сочетании с цветом зданий; решетки – черные, темно-серые, оттенки старой бронзы |

3.4. Зона градостроительных ансамблей 1930-1950-х гг. (А2)устанавливается для регулирования застройки градостроительных ансамблей 1930-1950-х гг. по основным въездным магистралям: Первомайскому проспекту и улице Циолковского, обладающей высокой степенью сохранности исторической среды.

Ограничения зоны устанавливаются из условий сохранения и восстановления модуля, масштаба и стилистики застройки 1930-1950-х гг. вдоль исторических въездных магистралей города.

Требования к составу видов разрешенного использования направлены на сохранение сложившихся архитектурно-градостроительных особенностей территории, развитие туристического потенциала города в целях популяризации культурного наследия, на ограничение размещения объектов, не совместимых с исторической средой по функции и иным параметрам.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента | Значения характеристик и показателей |

| 1 | 2 | 3 |
| --- | --- | --- |
| В части требований к видам разрешенного использования земельных участков | | |
| 1 | Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в основные виды разрешенного использования | малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);  среднеэтажная жилая застройка (2.5);  коммунальное обслуживание (3.1);  социальное обслуживание (3.2);  бытовое обслуживание (3.3);  здравоохранение (3.4);  дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);  среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);  культурное развитие (3.6);  амбулаторное ветеринарное обслуживание(3.10.1);  деловое управление (4.1);  магазины(4.4.);  банковская и страховая деятельность (4.5);  общественное питание (4.6.);  гостиничное обслуживание (4.7);  историко-культурная деятельность (9.3) |
| 2 | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно-разрешенные виды разрешенного использования | не устанавливаются |
| В части требований к предельным параметрам | | |
| 3 | Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки | каменная 4-, 5-этажная застройка, с интервалами |
| 4 | Протяженность участка вдоль уличного фронта | не устанавливается |
| 5 | Характер организации уличного фронта | дома, поставленные с интервалом |
| 6 | Минимальный и (или) максимальный размер земельного участка | не устанавливается |
| 7 | Максимальный процент застройки земельного участка | 50% |
| 8 | Максимальная площадь застройки объекта | 900 м2  для угловых зданий на перекрестке улиц допускается увеличение площади застройки до 50% |
| 9 | Максимальная площадь застройки прочих зданий и сооружений (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | 120 м2 |
| 10 | Минимальный процент площади озеленения земельного участка | 10% |
| 11 | Максимальная протяженность фасада вдоль улицы | 60 м |
| 12 | Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки | не устанавливается |
| 13 | Отступ объекта капитального строительства от охраняемых исторических красных линий застройки | без отступа |
| 14 | Максимальная этажность | 4 этажа (акценты до 5 этажей в виде угловых завершений) |
| 15 | Максимальная высота от проектной отметки земли до карниза здания | 15 м |
| 16 | Максимальная высота застройки прочих зданий и сооружений (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | 6 м |
| 17 | Композиционные и объемно-пространственные принципы формирования архитектуры зданий | фоновый характер архитектуры, простые обобщенные формы зданий, плавная линия силуэта, традиционные скатные крыши:  вальмовые с углом наклона 20-30 градусов |
| 18 | Архитектурно-стилевое решение, в том числе особенности оформления фасадов, детали зданий | преобладание плоскости стены над проемами с применением архитектурных деталей: фронтоны, карнизы, пояски, пилястры, наличники и прочие в соответствии со стилистикой зданий |
| 19 | Основные отделочные материалы, заполнение оконных, дверных проемов | стены – камень, штукатурка;  кровля – листовое железо, соединенное стоячим фальцем;  заполнение оконных проемов – деревянные, пластиковые с традиционной расстекловкой оконных проемов, характерной для исторически ценных градоформирующих объектов;  заполнение наружных дверных проемов –металлические, металлические с деревянной отделкой (имитирующие деревянные), деревянные |
| 20 | Цветовое решение | окраска по штукатурке – сочетания светлого и темного цветов охристого, розового, зеленого, голубого с белыми деталями;  цоколь: белый, оттенки серого, коричневого цвета;  кровля: матовое покрытие – оттенки зеленого, коричневого, серого, темно-бордового; оцинкованная сталь |
| 21 | Элементы благоустройства вдоль охраняемых красных линий застройки | максимальная высота ограждений по красной линии до 2 м;  ограждения, ворота, калитки должны быть выполнены в традиционных для исторической застройки формах и материалах:  столбы – белый камень, кирпич с последующей штукатуркой и покраской;  заполнение – декоративные металлические решетки;  цвет: столбы – белые, пастельные тона;  решетки – черные, темно-серые, оттенки старой бронзы |

3.5. Зона ансамблей, фрагментов традиционной 1-, 2-этажной усадебной застройки «Деревянная Рязань» (ДР) устанавливается для сохранения, регенерации, регулирования застройки по улицам: Щедрина, Садовая, Кудрявцева, Павлова, Трубежная, Сенная, Пожалостина, Урицкого, Право-Лыбедская, Грибоедова, Свободы, Введенская, Фрунзе, обладающей значительной степенью сохранности исторической среды.

Ограничения зоны установлены из условий сохранения и восстановления модуля, масштаба и стилистики застройки улиц центральной части города, являющихся примером деревянной исторической застройки города.

Требования к составу видов разрешенного использования направлены на сохранение сложившихся архитектурно-градостроительных особенностей территории, развитие туристического потенциала города в целях популяризации культурного наследия, на ограничение размещения объектов, не совместимых с исторической средой по функции и иным параметрам.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента | Значения характеристик и показателей |

| 1 | 2 | 3 |
| --- | --- | --- |
| В части требований к видам разрешенного использования земельных участков | | |
| 1 | Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в основные виды разрешенного использования | индивидуальное жилое строительство (2.1);  малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);  культурное развитие (3.6);  магазины (4.4);  общественное питание (4.6);  гостиничное обслуживание (4.7);  историко-культурная деятельность (9.3) |
| 2 | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно-разрешенные виды разрешенного использования | коммунальное обслуживание (3.1);  социальное обслуживание (3.2);  бытовое обслуживание (3.3);  дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) |
| В части требований к предельным параметрам | | |
| 3 | Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки | 1-, 2-этажная традиционная деревянная и смешанная (низ – каменный, верх – деревянный) застройка |
| 4 | Протяженность участка вдоль уличного фронта | минимальная – 20 м;  максимальная –35 м |
| 5 | Характер организации уличного фронта | дом, калитка, ворота, хозяйственная постройка;  дом, калитка, ворота |
| 6 | Минимальный и (или) максимальный размер земельного участка | не устанавливается |
| 7 | Максимальный процент застройки земельного участка | 30% |
| 8 | Максимальная площадь застройки объекта | 200 м2;  для угловых зданий на перекрестке улиц допускается увеличение площади застройки до 50% |
| 9 | Максимальная площадь застройки прочих зданий и сооружений (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | 50 м2 |
| 10 | Минимальный процент площади озеленения земельного участка | 50% |
| 11 | Максимальная протяженность фасада вдоль улицы | 20 м с возможностью пристройки крыльца, веранды, террасы протяженностью по фасаду до 3 м с одной или двух сторон |
| 12 | Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки | не устанавливается |
| 13 | Отступ объекта капитального строительства от охраняемых красных линий застройки | без отступа |
| 14 | Максимальная этажность | 2 этажа, 2 этажа с мезонином;  1 этаж (1 этаж с мезонином) – для улицы Щедрина |
| 15 | Максимальная высота от проектной отметки земли до конька кровли | 9 м;  7 м – для улицы Щедрина |
| 16 | Максимальная высота застройки прочих зданий и сооружений (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | 4 м |
| 17 | Композиционные и объемно-пространственные принципы формирования архитектуры зданий | традиционный 1-, 2-этажный деревянный, или смешанный жилой дом, с подвалом или полуподвалом, с мезонином или без него, традиционные скатные крыши:  вальмовые, двускатные с углом наклона  20-30 градусов |
| 18 | Архитектурно-стилевое решение, в том числе особенности оформления фасадов, детали зданий | архитектурный облик зданий должен отвечать сложившемуся историческому облику застройки: стилистика – классицизм, эклектика, деревянный модерн, русский стиль, деревянное узорочье с применением метрических и пропорциональных элементов фасадов, характерных для г. Рязани конца XIX - начала XX вв, в том числе исторически ценных градоформирующих объектов;  детали – мезонины, карнизы, фронтоны, лопатки, пилястры, аттики, выдвижные слуховые окна, пропильная, накладная и другая резьба, иные элементы соответствующего стиля |
| 19 | Основные строительные и отделочные материалы, заполнение оконных, дверных проемов | цоколь, полуподвал – камень, кирпич окрашенный, штукатурка;  стены одноэтажных зданий:  бревенчатый сруб, сруб из бруса с последующей обшивкой доской;  стены двухэтажных зданий:  первый этаж – бревенчатый сруб, сруб из бруса с последующей обшивкой доской; камень, штукатурка;  второй этаж – бревенчатый сруб, сруб из бруса с последующей обшивкой доской; камень, кирпич с последующей обшивкой доской;  кровля – листовое железо, соединенное стоячим фальцем;  заполнение оконных проемов – деревянные с традиционной расстекловкой оконных проемов, характерной для исторически ценных градоформирующих объектов;  заполнение наружных дверных проемов – деревянные двери как элементы соответствующего архитектурного стиля, металлические с деревянной отделкой |
| 20 | Цветовое решение | деревянные дома: бревенчатый сруб, деревянная доска без окраски, окраска с натуральными оттенками древесины или в цвета: бордовый, коричневый, зеленый, оттенки охры и пастельные цвета - салатовый, голубой;  первый этаж (каменный, кирпич оштукатуренный) – светлые пастельные тона;  кровля: матовое покрытие – оттенки красно-коричневые (сурик), темно-зеленые, серого; оцинкованная сталь;  цоколь: белый, оттенки серого, коричневого цвета |
| 21 | Элементы благоустройства вдоль охраняемых красных линий застройки | максимальная высота ограждений земельных участков по красной линии до 1,8 м; ограждения, ворота, калитки должны быть выполнены в традиционных для исторической деревянной застройки формах и материалах;  деревянное ограждение – сплошной забор или штакетник;  цвет ограждения: дерево без окраски или окрашенное в натуральные оттенки древесины, или в сочетании с цветом здания |

3.6. Зона застройки бывших исторических слобод, сохранивших усадебную застройку (ИС), устанавливается для регулирования застройки бывших исторических слобод, обладающих хорошей степенью сохранности исторической среды города.

Ограничения зоны установлены из условий сохранения и восстановления модуля, масштаба и стилистики застройки бывших слобод, являющихся фоновыми для визуального восприятия ансамбля Рязанского Кремля.

Требования к составу видов разрешенного использования направлены на сохранение сложившихся архитектурно-градостроительных особенностей территории, развитие туристического потенциала города в целях популяризации культурного наследия, на ограничение размещения объектов, не совместимых с исторической средой по функции и иным параметрам.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента | Значения характеристик и показателей |

| 1 | 2 | 3 |
| --- | --- | --- |
| В части требований к видам разрешенного использования земельных участков | | |
| 1 | Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в основные виды разрешенного использования | индивидуальное жилое строительство (2.1);  культурное развитие (3.6);  историко-культурная деятельность (9.3) |
| 2 | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно-разрешенные виды разрешенного использования | коммунальное обслуживание (3.1);  социальное обслуживание (3.2);  бытовое обслуживание (3.3);  дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);  амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);  магазины (4.4.);  общественное питание (4.6.);  гостиничное обслуживание (4.7) |
| В части требований к предельным параметрам | | |
| 3 | Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки | 1-, 2-этажная традиционная деревянная и смешанная застройка (низ каменный, верх деревянный) с небольшим включением каменной |
| 4 | Протяженность участка вдоль уличного фронта | до 35 м |
| 5 | Характер организации уличного фронта | дом, калитка, ворота, хозяйственная постройка.  дом, калитка, ворота |
| 6 | Минимальный и (или) максимальный размер земельного участка | не устанавливается |
| 7 | Максимальный процент застройки земельного участка | 20% |
| 8 | Максимальная площадь застройки объекта | 200 м2  для угловых зданий на перекрестке улиц допускается увеличение площади застройки до 50% |
| 9 | Максимальная площадь застройки прочих зданий и сооружений (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | 50 м2 |
| 10 | Минимальный процент площади озеленения земельного участка | 50% |
| 11 | Максимальная протяженность фасада вдоль улицы | 11 м, возможна пристройка крыльца, веранды, террасы протяженностью по фасаду до 3 м с одной или двух сторон |
| 12 | Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки | не устанавливается |
| 13 | Отступ объекта капитального строительства от охраняемых исторических красных линий застройки | не более 2 м – для улицы Лево-Лыбедская при условии восстановления (обозначения) исторической красной линии застройки устройством оград, посадкой декоративных кустарников |
| 14 | Максимальная этажность | 2 этажа (2 этажа с мезонином) |
| 15 | Максимальная высота от проектной отметки земли до конька кровли | 9 м |
| 16 | Максимальная высота застройки прочих зданий и сооружений (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | 4 м |
| 17 | Композиционные и объемно-пространственные принципы формирования архитектуры зданий | традиционный 1-, 2-этажный деревянный или каменный жилой дом с мезонином или без него, традиционные скатные крыши:  вальмовые, двускатные с углом наклона  20-30 градусов |
| 18 | Архитектурно-стилевое решение, в том числе особенности оформления фасадов, детали зданий | архитектурный облик зданий должен отвечать сложившемуся историческому облику застройки с применением метрических и пропорциональных элементов фасадов, традиционных для г. Рязани XIX - начала XX вв. зданий, в том числе исторически ценных градоформирующих объектов;  детали – мезонины, карнизы, фронтоны, лопатки, пилястры, аттики, выдвижные слуховые окна, пропильная, накладная и другая резьба, иные элементы соответствующего стиля |
| 19 | Основные строительные и отделочные материалы, заполнение оконных, дверных проемов | цоколь, полуподвал – камень, кирпич, штукатурка;  стены одноэтажных зданий (одноэтажные с мезонином):  бревенчатый сруб, сруб из бруса с последующей обшивкой доской, камень, красный кирпич с расшивкой швов, кирпич окрашенный, штукатурка;  стены двухэтажных зданий:  первый этаж – бревенчатый сруб, сруб из бруса с последующей обшивкой доской, камень, красный кирпич, кирпич окрашенный, штукатурка;  второй этаж – бревенчатый сруб, сруб из бруса с последующей обшивкой доской; кирпич, камень с обшивкой доской, штукатурка;  кровля – листовое железо, соединенное стоячим фальцем;  заполнение оконных проемов – деревянные, пластиковые с традиционной расстекловкой оконных проемов, характерной для исторически ценных градоформирующих объектов;  заполнение наружных дверных проемов –металлические с деревянной отделкой, имитирующие деревянную отделку, деревянные двери |
| 20 | Цветовое решение | деревянные дома: бревенчатый сруб, доска без окраски, окраска с натуральными оттенками древесины или окрашенная в цвета:  бордовый, коричневый, зеленый, оттенки охры и пастельные цвета – салатовый, голубой;  окраска оштукатуренных домов: светлые пастельные тона;  цоколь: белый, оттенки серого, коричневого цвета;  кровля: матовое покрытие – оттенки красно-коричневые (сурик), темно-зеленые, серого; оцинкованная сталь |
| 21 | Элементы благоустройства вдоль охраняемых красных линий застройки | максимальная высота ограждений земельных участков по красной линии до 1,8 м; ограждения, ворота, калитки должны быть выполнены в традиционных для исторической застройки формах и материалах:  столбы – камень, красный керамический кирпич, дерево; заполнение – декоративные металлические решетки, доска;  деревянные ограждение – сплошной забор или штакетник;  металлический штакетник;  цвет: ограда – натуральные оттенки древесины, пастельные тона; решетки – черные, темно-серые, оттенки старой бронзы |

3.7.Зона застройки кварталов исторического центра (ИЦ) устанавливается для регулирования застройки кварталов центральной части города, которые являются фоновыми для визуального восприятия ансамблей, фрагментов исторической застройки главных городских улиц и площадей центральной части города.

Ограничения зоны установлены из условий сохранения и восстановления модуля, масштаба и стилистики кварталов застройки центральной части города.

Требования к составу видов разрешенного использования направлены на сохранение сложившихся архитектурно-градостроительных особенностей территории, развитие туристического потенциала города в целях популяризации культурного наследия, на ограничение размещения объектов, не совместимых с исторической средой по функции и иным параметрам.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента | Значения характеристик и показателей |

| 1 | 2 | 3 |
| --- | --- | --- |
| В части требований к видам разрешенного использования земельных участков | | |
| 1 | Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в основные виды разрешенного использования | индивидуальное жилое строительство (2.1);  малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);  коммунальное обслуживание (3.1);  социальное обслуживание (3.2);  бытовое обслуживание (3.3);  здравоохранение (3.4);  дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);  среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);  культурное развитие (3.6);  общественное управление (3.8);  деловое управление (4.1);  гостиничное обслуживание (4.7);  амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);  магазины (4.4.);  общественное питание (4.6.);  выставочно-ярмарочная деятельность (4.10); обеспечение обороны и безопасности (8.0);  историко-культурная деятельность (9.3) |
| 2 | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно-разрешенные виды разрешенного использования | религиозное использование (3.7);  рынки (4.3) |
| В части требований к предельным параметрам | | |
| 3 | Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки | традиционная деревянная, смешанная (низ - каменный, верх - деревянный) и каменная застройка XIX - середины XX вв. |
| 4 | Протяженность участка вдоль уличного фронта | не устанавливается |
| 5 | Характер организации уличного фронта | дом, калитка, ворота, хозяйственная постройка;  дом, калитка, ворота |
| 6 | Минимальный и (или) максимальный размер земельного участка | не устанавливается |
| 7 | Максимальный процент застройки земельного участка | 40% для жилых зданий;  50% для общественных зданий |
| 8 | Максимальная площадь застройки объекта | 800 м2;  для угловых зданий на перекрестке улиц допускается увеличение площади застройки до 50% |
| 9 | Максимальная площадь застройки прочих зданий и сооружений (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | 50 м2 |
| 10 | Минимальный процент площади озеленения земельного участка | 30% |
| 11 | Максимальная протяженность фасада вдоль улицы | 40 м |
| 12 | Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки | не устанавливается |
| 13 | Отступ объекта капитального строительства от охраняемых исторических красных линий застройки | не более 3 м при условии восстановления (обозначения) исторической красной линии застройки устройством оград, посадкой декоративных кустарников |
| 14 | Максимальная этажность | 3 этажа (в качестве акцента до 4 этажей в угловой части здания на перекрестке улиц) |
| 15 | Максимальная высота от проектной отметки земли до карниза здания | 10 м |
| 16 | Максимальная высота застройки прочих зданий и сооружений (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | 4 м |
| 17 | Композиционные и объемно-пространственные принципы формирования архитектуры зданий | традиционные жилые и общественные здания с мезонином или без него, простые обобщенные формы зданий, плавная линия силуэта;  традиционные скатные крыши:  вальмовые, двускатные с углом наклона  20-30 градусов |
| 18 | Архитектурно-стилевое решение, в том числе особенности оформления фасадов, детали зданий | архитектурный облик зданий должен отвечать сложившемуся историческому облику застройки улицы: стилистика – классицизм, модерн, русский стиль, эклектика, традиционный дом с мезонином с применением метрических и пропорциональных элементов фасадов, характерных для г. Рязани;  детали – мезонины, фронтоны, пилоны, аттики, выдвижные слуховые окна, резьба, иные элементы соответствующего стиля |
| 19 | Основные отделочные материалы, заполнение оконных, дверных проемов | стены – камень, красный кирпич с расшивкой швов, штукатурка, дерево;  кровля – листовое железо, соединенное стоячим фальцем;  заполнение оконных проемов – деревянные, пластиковые рамы, с традиционной расстекловкой оконных проемов, характерной для исторически ценных градоформирующих объектов;  заполнение наружных дверных проемов –деревянные, металлические с деревянной отделкой, имитацией деревянной отделки |
| 20 | Цветовое решение зданий | окраска по штукатурке светлыми пастельными тонами;  выделение деталей фасада цветовым решением;  цоколь: белый, оттенки серого, коричневого цвета;  кровля: матовое покрытие – оттенки красно- коричневые (сурик), темно-зеленые, серого; оцинкованная сталь |
| 21 | Элементы благоустройства вдоль охраняемых красных линий застройки | максимальная высота ограждений земельных участков по красной линии до 2 м;  ограждения, ворота, калитки должны быть выполнены в традиционных для исторической застройки формах и материалах:  столбы – белый камень, красный керамический кирпич, кирпич оштукатуренный, дерево;  заполнение – декоративные металлические решетки, дерево;  цвет: столбы – белые, пастельные тона; кирпич без окраски;  металлические решетки – черные, темно-серые, оттенки старой бронзы |

Пункты 7, 8, 10, 11, 13, 17 требований к предельным параметрам данной зоны не распространяются на земельные участки, в отношении которых до вступления в силу настоящих требований утверждены проекты планировки территорий в рамках заключенных договоров о развитии застроенных территорий, до момента исполнения обязательств по указанным договорам.

3.8.Зона преобразования жилой и общественной застройки второй половины XX - начала XXI вв. (ПЗ 1)устанавливается для приведения застройки в соответствие с исторической средой. По мере амортизации и морального старения существующей застройки осуществляется постепенная ее замена на соответствующий исторической среде тип, модуль, пропорции, архитектурный стиль.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента | Значения характеристик и показателей |

| 1 | 2 | 3 |
| --- | --- | --- |
| В части требований к видам разрешенного использования земельных участков | | |
| 1 | Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в основные виды разрешенного использования | индивидуальное жилое строительство (2.1);  малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);  среднеэтажная жилая застройка (2.5);  коммунальное обслуживание (3.1);  социальное обслуживание (3.2);  бытовое обслуживание (3.3);  здравоохранение (3.4);  дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);  среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);  культурное развитие (3.6);  общественное управление (3.8);  обеспечение научной деятельности (3.9);  деловое управление (4.1);  амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);  магазины (4.4.);  общественное питание (4.6.);  выставочно-ярмарочная деятельность (4.10);  историко-культурная деятельность (9.3) |
| 2 | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно-разрешенные виды разрешенного использования | рынки (4.3);  гостиничное обслуживание (4.7) |
| В части требований к предельным параметрам | | |
| 3 | Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки | 2-, 5-этажная застройка в соответствии с исторически сложившейся застройкой |
| 4 | Протяженность участка вдоль уличного фронта | не устанавливается |
| 5 | Характер организации уличного фронта | не устанавливается |
| 6 | Минимальный и (или) максимальный размер земельного участка | не устанавливается |
| 7 | Максимальный процент застройки земельного участка | 40% для жилой застройки;  50% для общественной застройки |
| 8 | Максимальная площадь застройки объекта | 900 м2;  для угловых зданий на перекрестке улиц допускается увеличение площади застройки до 50% |
| 9 | Максимальная площадь застройки прочих зданий и сооружений (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | не устанавливается |
| 10 | Минимальный процент площади озеленения земельного участка | 30% |
| 11 | Максимальная протяженность фасада вдоль улицы | 60 м |
| 12 | Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки | не устанавливается |
| 13 | Отступ объекта капитального строительства от охраняемых исторических красных линий застройки | не более 3 м при условии восстановления (обозначения) исторической красной линии застройки устройством оград, посадкой декоративных кустарников |
| 14 | Максимальная этажность | 5 этажей |
| 15 | Максимальная высота от проектной отметки земли до карниза здания | 15 м – в уличном фронте по красной линии застройки;  18 м – в глубине квартала |
| 16 | Максимальная высота застройки прочих зданий и сооружений (навесы, хозяйственные и временные сооружения) | 4 м |
| 17 | Композиционные и объемно-пространственные принципы формирования архитектуры | скатные крыши – вальмовые с углом наклона 20-30 градусов |
| 18 | Архитектурно-стилевое решение, в том числе особенности оформления фасадов, детали зданий, расположенных вдоль охраняемых красных линий застройки | преобладание плоскости стены над проемами с применением архитектурных деталей: фронтоны, карнизы, пояски, пилястры, наличники и прочие в соответствии со стилистикой зданий – классицизм, неоклассицизм, модерн, эклектика;  адаптация существующих зданий к исторической среде города путем изменения пластики фасадов, объемно-пространственных и силуэтных характеристик |
| 19 | Основные материалы стен, заполнение оконных, дверных проемов | стены – камень, красный кирпич, штукатурка, дерево;  кровля – листовое железо, соединенное стоячим фальцем;  заполнение оконных проемов – деревянные, пластиковые рамы с традиционной расстекловкой оконных проемов, характерной для исторически ценных градоформирующих объектов;  заполнение наружных дверных проемов – металлические, деревянные двери |
| 20 | Цветовое решение | окраска по штукатурке светлыми пастельными тонами;  выделение деталей фасада – окон, наличников, карнизов и других элементов цветовым решением;  цоколь: белый, оттенки серого, коричневого цвета;  кровля: матовое покрытие – оттенки красно-коричневого (сурик), темно-зеленого, серого; оцинкованная сталь |
| 21 | Элементы благоустройства вдоль охраняемых красных линий застройки | максимальная высота ограждений земельных участков по красной линии до 2 м; ограждения, ворота, калитки должны быть выполнены в традиционных для исторической застройки формах и материалах:  столбы – белый камень, красный керамический кирпич; металлические, кирпич оштукатуренный;  заполнение – декоративные металлические решетки;  цвет: столбы – белый, пастельные тона, кирпич без окраски;  металлические решетки – черные, темно-серые, оттенки старой бронзы |

Пункты 7, 8, 10, 13, 17 требований к предельным параметрам данной зоны не распространяются на земельные участки, в отношении которых до вступления в силу настоящих требований утверждены проекты планировки территорий в рамках заключенных договоров о развитии застроенных территорий, до момента исполнения обязательств по указанным договорам.

3.9.Зона преобразования жилой и общественной застройки второй половины XX - начала XXI вв. (ПЗ 2)устанавливается для регулирования застройки кварталов существующей многоэтажной застройки с утраченной исторической средой.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента | Значения характеристик и показателей |

| 1 | 2 | 3 |
| --- | --- | --- |
| В части требований к видам разрешенного использования земельных участков | | |
| 1 | Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в основные виды разрешенного использования | малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);  среднеэтажная жилая застройка (2.5);  коммунальное обслуживание (3.1);  социальное обслуживание (3.2);  бытовое обслуживание (3.3);  здравоохранение (3.4);  дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);  среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);  культурное развитие (3.6);  общественное управление (3.8);  деловое управление (4.1);  амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);  магазины (4.4.);  общественное питание (4.6.);  гостиничное обслуживание (4.7);  выставочно-ярмарочная деятельность (4.10);  историко-культурная деятельность (9.3) |
| 2 | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно-разрешенные виды разрешенного использования | рынки (4.3) |
| В части требований к предельным параметрам | | |
| 3 | Сохраняемый или возобновляемый тип застройки | малоэтажная и среднеэтажная застройка |
| 4 | Протяженность участка вдоль уличного фронта | не устанавливается |
| 5 | Характер организации уличного фронта | не устанавливается |
| 6 | Минимальный и (или) максимальный размер земельного участка | не устанавливается |
| 7 | Максимальный процент застройки земельного участка | 40% |
| 8 | Максимальная площадь застройки объекта | 900 м2;  для угловых зданий на перекрестке улиц допускается увеличение площади застройки до 50% |
| 9 | Максимальная площадь застройки прочих зданий и сооружений (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | не устанавливается |
| 10 | Минимальный процент площади озеленения земельного участка | 30% |
| 11 | Максимальная протяженность фасада вдоль улицы | 60 м |
| 12 | Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки | не устанавливается |
| 13 | Отступ объекта капитального строительства от охраняемых красных линий застройки | не устанавливается |
| 14 | Максимальная этажность | 8 этажей |
| 15 | Максимальная высота от проектной отметки земли до карниза здания | 24 м |
| 16 | Максимальная высота застройки прочих зданий и сооружений (навесы, хозяйственные и временный сооружения) | 4 м |
| 17 | Композиционные и объемно-пространственные принципы формирования архитектуры зданий | крыши вальмовые с углом наклона 20-30 градусов |
| 18 | Архитектурно-стилевое решение, в том числе особенности оформления фасадов, детали зданий, расположенных вдоль охраняемых красных линий застройки | преобладание плоскости стены над проемами;  адаптация существующих зданий к исторической среде города путем изменения пластики фасадов, объемно-пространственных и силуэтных характеристик |
| 19 | Основные отделочные материалы фасадов | стены – камень, красный кирпич, штукатурка |
| 20 | Цветовое решение | окраска по штукатурке пастельными тонами;  выделение деталей фасада цветовым решением;  кровля: матовое покрытие – оттенки красно-коричневые (сурик), темно-зеленые; серого; оцинкованная сталь |
| 21 | Элементы благоустройства вдоль охраняемых красных линий застройки | максимальная высота ограждений – до 2 м; ограждения, ворота, калитки должны быть выполнены в традиционных для исторической застройки формах и материалах:  столбы – камень, керамический кирпич, металлические;  заполнение – декоративные металлические решетки;  цвет: столбы – белые, пастельные тона, кирпич без окраски;  металлические решетки – черные, темно-серые, оттенки старой бронзы |

3.10.Зона преобразования общественной застройки второй половины XX в. (ПЗ 3)устанавливается для регулирования застройки, прилегающей к Лыбедскому бульвару (долина р. Лыбедь), – основной ландшафтной оси исторического поселения.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента | Значения характеристик и показателей |

| 1 | | 2 | | 3 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| В части требований к видам разрешенного использования земельных участков | | | | | |
| 1 | | Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в основные виды разрешенного использования | | культурное развитие (3.6);  спорт (5.1);  историко-культурная деятельность (9.3) | |
| 2 | | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно-разрешенные виды разрешенного использования | | магазины (4.4.);  общественное питание (4.6.);  развлекательные мероприятия (4.8.1) | |
| В части требований к предельным параметрам | | | | |
| 3 | | Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки | | не устанавливается |
| 4 | | Протяженность участка вдоль уличного фронта | | не устанавливается |
| 5 | | Характер организации уличного фронта | | без ограждения |
| 6 | | Минимальный и (или) максимальный размер земельного участка | | не устанавливается |
| 7 | | Максимальный процент застройки земельного участка | | 50% – для объектов спортивного назначения;  30% – для объектов другого назначения |
| 8 | | Максимальная площадь застройки объекта | | для объектов спортивного назначения – не устанавливается;  для объектов другого назначения – 1 200 м2 |
| 9 | | Максимальная площадь застройки прочих зданий и сооружений (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | | 100 м2 |
| 10 | | Минимальный процент площади озеленения земельного участка | | 30% – для объектов спортивного назначения;  50% – для объектов другого назначения |
| 11 | | Максимальная этажность | | не устанавливается |
| 12 | | Максимальная высота здания от проектной отметки земли | | 12 м – для объектов спортивного назначения;  10 м – для объектов другого назначения |
| 13 | | Отступ объекта капитального строительства от охраняемых красных линий застройки | | не устанавливается |
| 14 | | Максимальная высота застройки прочих зданий и сооружений (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | | 4 м |
| 15 | | Композиционные и объемно-пространственные принципы формирования архитектуры зданий | | компактный объем здания, простые обобщенные формы, плавная линия силуэта |
| 16 | | Архитектурно-стилевое решение зданий, в том числе особенности оформления фасадов, детали зданий | | архитектурно-стилевое решение должно учитывать ландшафтную и историческую составляющую территории;  архитектурные приемы – растворение объема в окружающем пространстве с учетом тенденций «зеленой архитектуры», соответствующего цветового решения;  стили для объектов спортивного назначения – не устанавливаются;  стили для объектов другого назначения – классицизм, модерн, эклектика, советский неоклассицизм;  детали соответствующего стиля |
| 17 | | Основные отделочные материалы | | для объектов спортивного назначения –  не устанавливаются;  для объектов другого назначения – камень, кирпич, штукатурка |
| 18 | | Цветовое решение | | для объектов спортивного назначения – оттенки зеленого цвета;  для объектов другого назначения – окраска по штукатурке светлыми пастельными тонами |

3.11. Зона преобразования производственных и коммунально-складских территорий (ПП 1)устанавливается для регулирования застройки территорий существующих объектов производственной и коммунально-складской деятельности на территории исторического поселения. Важным критерием при определении видов разрешенного использования земельных участков и направленности производственной деятельности является требование по физической сохранности предмета охраны исторического поселения, в связи с чем запрещается размещение производственных предприятий с потенциально опасными производственными процессами: большими санитарно-защитными зонами, химическими загрязнениями, взрывоопасными, с динамическими воздействиями, аккумулирующими большие автомобильные потоки. Требования к предельным параметрам разрешенного строительства направлены на сохранения масштаба и стилистики застройки промышленной архитектуры.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п\п | Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента | Значения характеристик и показателей |

| 1 | 2 | 3 |
| --- | --- | --- |
| В части требований к видам разрешенного использования земельных участков | | |
| 1 | Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в основные виды разрешенного использования | культурное развитие (3.6);  предпринимательство (4.0);  деловое управление (4.1);  магазины (4.4);  общественное питание (4.6);  гостиничное обслуживание (4.7);  легкая промышленность (6.3);  пищевая промышленность (6.4);  строительная промышленность (6.6);  историко-культурная деятельность (9.3); |
| 2 | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно-разрешенные виды разрешенного использования | коммунальное обслуживание (3.1);  социальное обслуживание (3.2);  бытовое обслуживание (3.3);  здравоохранение (3.4);  дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);  среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);  амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1) |
| В части требований к предельным параметрам | | |
| 3 | Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки | по исторической красной линии застройки улиц – промышленная архитектура (стиль промышленной эклектики, модерн, неоклассицизм) |
| 4 | Протяженность участка вдоль уличного фронта | не устанавливается |
| 5 | Характер организации уличного фронта | здание, ограда, ворота |
| 6 | Минимальный и (или) максимальный размер земельного участка | не устанавливается |
| 7 | Максимальный процент застройки земельного участка | 40% |
| 8 | Максимальная площадь застройки объекта | не устанавливается |
| 9 | Максимальная площадь застройки прочих зданий и сооружений (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | 4 м |
| 10 | Минимальный процент площади озеленения земельного участка | 30% |
| 11 | Максимальная протяженность фасада вдоль улицы | 50 м |
| 12 | Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки | не устанавливается |
| 13 | Отступ объекта капитального строительства от охраняемых красных линий застройки | не более 5 м при условии восстановления (обозначения) исторической красной линии застройки устройством оград, посадкой декоративных кустарников |
| 14 | Максимальная этажность | не устанавливается |
| 15 | Максимальная высота от проектной отметки земли до карниза здания | 10 м |
| 16 | Максимальная высота застройки прочих зданий и сооружений (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | не устанавливается |
| 17 | Композиционные и объемно-пространственные принципы формирования архитектуры зданий | крыши вальмовые, двускатные, угол наклона 20-30 градусов |
| 18 | Архитектурно-стилевое решение, в том числе особенности оформления фасадов, детали зданий | преобладание плоскости стены над проемами |
| 19 | Основные отделочные материалы | стены – камень, красный кирпич, штукатурка;  кровля – листовое железо, соединенное стоячим фальцем |
| 20 | Цветовое решение | окраска по штукатурке пастельными тонами;  выделение деталей фасада цветовым решением;  цоколь: белый, оттенки серого, коричневого цвета;  кровля: матовое покрытие – оттенки красно-коричневые (сурик), темно-зеленые, серого; оцинкованная сталь |
| 21 | Элементы благоустройства  вдоль улиц | ограда высотой до 2,5 м;  ограждения: кирпичные, декоративная металлическая решетка по каменным, металлическим столбам;  цветовое решение – кирпич без покраски; каменные столбы – белые, пастельные тона; металлические решетки – черные, темно-серые, оттенки старой бронзы |

3.12. Зона преобразования территории Приборного завода (ПП 2)устанавливается для регулирования застройки территории Приборного завода. Важным критерием при определении видов разрешенного использования земельных участков и направленности производственной деятельности является требование по физической сохранности предмета охраны, в связи с чем запрещается размещение производственных предприятий с потенциально опасными производственными процессами: большими санитарно-защитными зонами, химическими загрязнениями, взрывоопасными, с динамическими воздействиями, аккумулирующие большие автомобильные потоки. Требования по предельным параметрам разрешенного строительства направлены на снижение негативного влияния существующей застройки на облик и визуальное восприятие исторического поселения.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента | Значения характеристик и показателей |

| 1 | 2 | 3 |
| --- | --- | --- |
| В части требований к видам разрешенного использования земельных участков | | |
| 1 | Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в основные виды разрешенного использования | культурное развитие (3.6);  предпринимательство (4.0);  деловое управление (4.1);  магазины (4.4);  гостиничное обслуживание (4.7);  общественное питание (4.6);  легкая промышленность (6.3);  обеспечение вооруженных сил (8.1);  историко-культурная деятельность (9.3) |
| 2 | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно-разрешенные виды разрешенного использования | не устанавливаются |
| В части требований к предельным параметрам | | |
| 3 | Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки | не устанавливается |
| 4 | Протяженность участка вдоль уличного фронта | не устанавливается |
| 5 | Характер организации уличного фронта | ограда, ворота |
| 6 | Минимальный и (или) максимальный размер земельного участка | не устанавливается |
| 7 | Максимальный процент застройки земельного участка | 50% |
| 8 | Максимальная площадь застройки объекта | не устанавливается |
| 9 | Максимальная площадь застройки прочих зданий и сооружений (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | не устанавливается |
| 10 | Минимальный процент площади озеленения земельного участка | 20% |
| 11 | Максимальная протяженность фасада вдоль улицы | 60 м |
| 12 | Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки | не устанавливается |
| 13 | Отступ объекта капитального строительства от красных линий застройки | не устанавливается |
| 14 | Максимальная этажность | не устанавливается |
| 15 | Максимальная высота от проектной отметки земли до карниза здания | 15 м |
| 16 | Максимальная высота застройки прочих зданий и сооружений (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | не устанавливается |
| 17 | Композиционные и объемно-пространственные принципы формирования архитектуры зданий | крыши вальмовые с углом наклона  20-30 градусов |
| 18 | Архитектурно-стилевое решение, в том числе особенности оформления фасадов, детали зданий | не устанавливается |
| 19 | Основные отделочные материалы, заполнение оконных, дверных проемов | не устанавливается |
| 20 | Цветовое решение | цвета светлых пастельных тонов |
| 21 | Элементы благоустройства вдоль охраняемых красных линий застройки | ограда высотой до 2,5 м;  ограждения: декоративная металлическая решетка по каменным, металлическим столбам;  цветовое решение: каменные столбы – белые, светлые пастельные тона; окраска по штукатурке светлыми пастельными тонами; металлические решетки – черные, темно-серые, оттенки старой бронзы |