



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 09 марта 2017 г. № 11

**Об утверждении изменений в правила землепользования и застройки  
Тихвинского городского поселения Тихвинского района Ленинградской  
области**

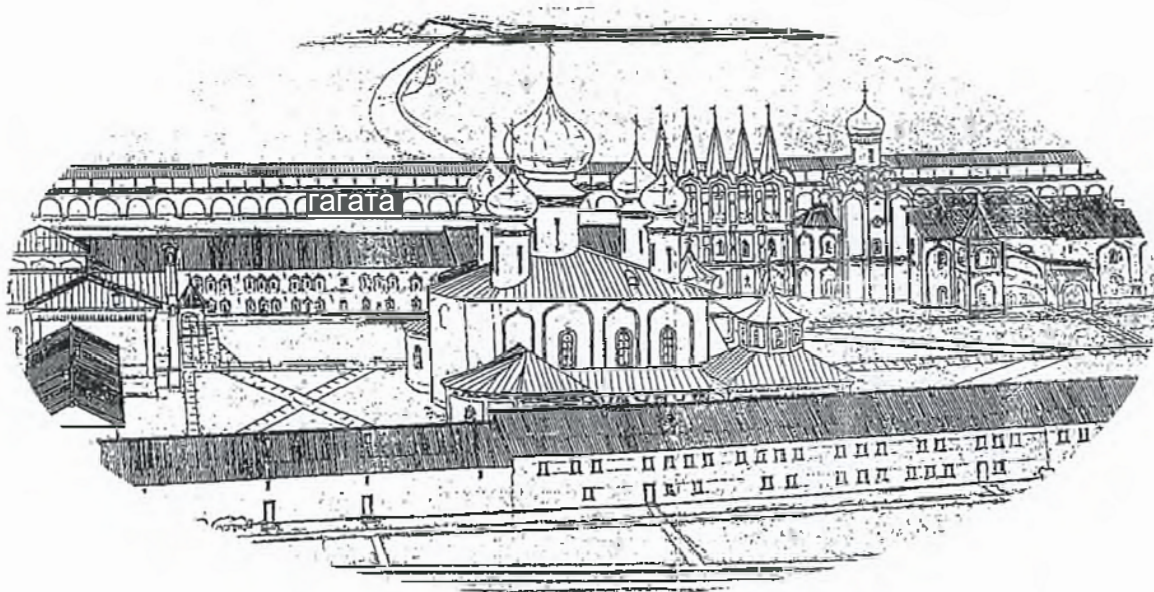
В соответствии со статьёй 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 2 статьи 1 Областного закона от 07.07.2014г. № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти и органами местного самоуправления Ленинградской области», подпунктом 9 пункта 2.1. Положения о комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, утверждённого постановлением Правительства Ленинградской области от 10.02.2014г. № 16:

1. Утвердить изменения в правила землепользования и застройки Тихвинского городского поселения Тихвинского района Ленинградской области согласно приложению к настоящему приказу;
2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования;

Председатель комитета

Е.В. Домрачев

# Изменения в правила землепользования и застройки Тихвинского городского поселения



г. Тихвин

2017г.

**УТВЕРЖДЕНО**  
приказом Комитета по архитектуре  
и градостроительству  
Ленинградской области  
от 09.01.2017 № 11  
Председатель Комитета

# Изменения в правила землепользования и застройки Тихвинского городского поселения

Основание: Постановление администрации Тихвинского района Ленинградской области от 13.10.2016 года № 01-3115-а

Разработчик: Администрация Тихвинского района

Инв. № 3/1-ИСОГД

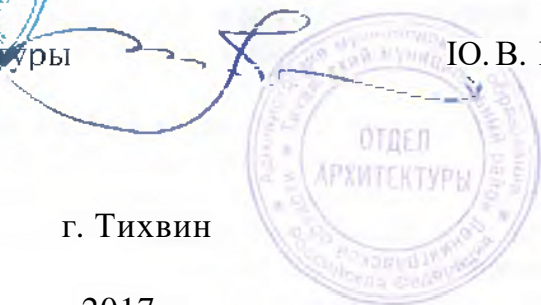
Экз. № 2

Глава администрации



В.В. Пастухова

Заведующий отделом архитектуры



Ю.В. Катышевский

г. Тихвин

2017 г.

**Статья 1.** Внести в Правила землепользования и застройки Тихвинского городского поселения следующие изменения:

1. Часть 1 **статьи 18** дополнить пунктом 2.1: «2.1) проекты межевания застроенных территории»

**Статью 33** дополнить пунктом: «3. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства считаются не подлежащими установлению применительно к этой территориальной зоне. В этом случае площадь образуемого земельного участка обосновывается заинтересованным лицом путем подачи заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка с приложением проектной документации.

2. В абзаце 3 части 1 **статьи 35** слова «основных, условно разрешенных» заменить словами «основных, вспомогательных и условно разрешенных».

3. В абзаце 4 части 1 **статьи 35** слова «основными, условно разрешенными» заменить словами «основными, вспомогательными и условно разрешенными».

4. В абзаце 8 части 1 **статьи 35** слова «основных, условно разрешенных» заменить словами «основных, вспомогательных и условно разрешенных».

5. В абзаце 10 части 1 **статьи 35** слова «основных, условно разрешенных» заменить словами «основных, вспомогательных и условно разрешенных».

6. Дополнить часть 1 **статьи 35** текстом

«- технологические проезды;

- внутриплощадочные железнодорожные пути.»

7. Раздел 1 таблицы 1 **статьи 36** изложить в новой редакции:

1	Для индивидуального жилищного строительства:		
	в территориальных зонах ОИ-1 и Ж-3, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий И-1 и И-2	500	1200
	в границах города Тихвин, за исключением территориальной зоны Ж-4	1000	1500
	в границах сельских населенных пунктов, за исключением территории деревни Паголда	500	1800
	в границах деревни Паголда в территориальной зоне Ж-3	500	2500

8. **Статью 34** дополнить пунктом следующего содержания:

«9. В случае принятия уполномоченным органом решения об изъятии для государственных и муниципальных нужд земельного участка (либо части земельного участка), виды разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, вид разрешенного использования образуемого земельного участка, предоставляемого взамен изымаемого, может быть сохранен. В этом случае действие градостроительного регламента на образуемый земельный участок не распространяется.»

9. **Статью 46** дополнить частью 3 «3. Раздел земельных участков, расположенных в зоне Ж-4 до утверждения проекта планировки не допускается.»

10. В **статье 47** слова «II класса вредности» заменить на слова «II - V классов опасности», слова «III класса вредности» заменить на слова «III - V классов опасности», слова «IV-V класса вредности» заменить на слова «IV-V классов опасности». По тексту правил слова «санитарный класс» в употребленных падежах и числах заменить словами «класс опасности» в соответствующих падежах и числах.

11. В части 1 статьи 51.4 слова «перспективной низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами» заменить словами «комплексного и устойчивого развития в целях жилищного строительства».

12. Часть 2 статьи 51.4 дополнить таблицей следующего содержания

Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков для зоны Ж-4		Условно разрешенные виды разрешенного использования объектов для зоны Ж-4
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
2.0	Жилая застройка за исключением «для индивидуального жилищного строительства»	Определяется проектом планировки территории

13. Часть 4 статьи 51.4 дополнить текстом следующего содержания:

«Обязательные расчетные показатели допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов устанавливаются Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.»

14. Строку 1 таблицы «Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности» части 3 статьи 51.4 изложить в следующей редакции:

1.	Минимальная площадь земельного участка	Не устанавливается
----	--	--------------------

15. Столбец 3 «Основные виды разрешенного использования объектов для зоны ОИ-1» строки 3.6 таблицы «Виды разрешенного использования» части 2 статьи 53.1 дополнить словами:

- Здание музейного фондового хранилища
- Реставрационно-хранительский центр

16. Таблицу условно разрешенные виды разрешенного использования части 2 статьи 51.3 дополнить строкой:

4.0	Предпринимательство	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Мастерские</li> <li>▪ Административные здания</li> </ul>
-----	---------------------	---

17. Таблицу основные виды разрешенного использования части 2 статьи 53.3 дополнить строкой:

3.3	Бытовое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Похоронный дом</li> </ul>
-----	----------------------	--

18. Таблицу вспомогательные виды разрешенного использования объектов для зоны П-1 части 2 статьи 54.1 дополнить строкой:

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Железнодорожные пути</li> <li>▪ Здания, сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта</li> <li>▪ Накопительная площадка</li> </ul>
--	--	---

19. Таблицу вспомогательные виды разрешенного использования объектов для зоны П-2 части 2 статьи 54.2 дополнить строкой:

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Железнодорожные пути</li> <li>▪ Здания, сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта</li> <li>▪ Накопительная площадка</li> </ul>
--	--	---

20. Таблицу вспомогательные виды разрешенного использования объектов для зоны П-3 части 2 статьи 54.3 дополнить строкой:

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Железнодорожные пути</li> <li>▪ Здания, сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта</li> </ul>
--	--	---

21. Столбец 3 «Основные виды разрешенного использования объектов для зоны ТУ» строки 4.9 таблицы «Виды разрешенного использования» части 2 статьи 55.5 дополнить словами:

- Накопительная площадка

22. Столбец 3 «Основные виды разрешенного использования объектов для зоны Р-1» строки 12.0 таблицы «Виды разрешенного использования» части 2 **статьи 57.1** дополнить словами:

- Мемориалы, памятники, братские захоронения

23. Столбец 3 «Основные виды разрешенного использования объектов для зоны Ж-5» строки 12.0 таблицы основные виды разрешенного использования части 2 **статьи 51.5** дополнить словами:

- Мемориалы, памятники, братские захоронения

24. Таблицу основные виды разрешенного использования объектов для зоны ПР части 2 **статьи 59** дополнить строкой:

12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	▪ Мемориалы, памятники, братские захоронения
------	---	--

25. Таблицу основные виды разрешенного использования объектов для зоны О-1 части 2 **статьи 53.2** дополнить строкой:

12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	▪ Мемориалы, памятники, братские захоронения
------	---	--

**Статья 2.** Изменения вступают в силу со дня официального опубликования правового акта об их утверждении.

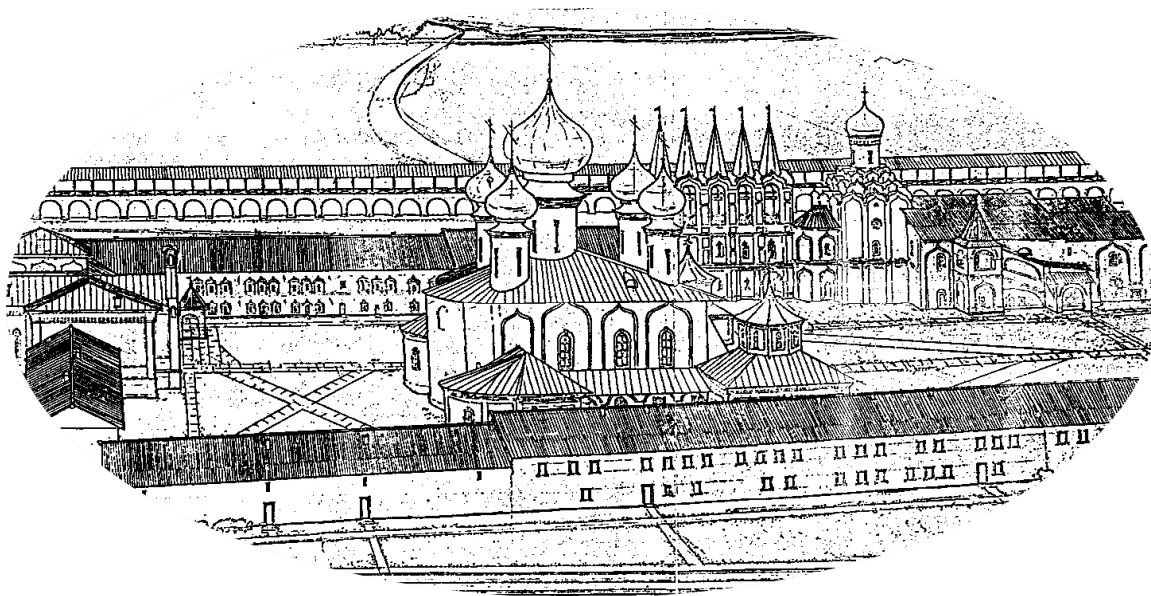
---

Утверждены приказом комитета по архитектуре  
и градостроительству Ленинградской области  
от 15 апреля 2016 г. № 19

# Правила землепользования и застройки Тихвинского городского поселения

## Пояснительная записка

(С изменения внесенными приказами комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 9 марта 2017 г. № 11 и приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 27 августа 2020 года № 42)



На обложке использована иллюстрация «Общий вид с севера ансамбля Богородице-Успенского монастыря в Тихвине»; авторская графика выполнена Е.П. Варакиным.

© 2012 Евгений Варакин, архитектор-реставратор, СПб.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ</b>	<b>5</b>
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	5
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки.	5
Статья 2. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки	8
Статья 3. Назначение Правил землепользования и застройки	9
Статья 4. Состав Правил землепользования и застройки	10
Статья 5. Открытость и доступность правил землепользования и застройки	12
ГЛАВА 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	12
Статья 6. Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку	12
Статья 7. Права и обязанности лиц, осуществляющих землепользование и застройку	13
Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке	13
Статья 9. Землепользование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов	14
Статья 10. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам	15
Статья 11. Землепользование и застройка территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	16
Статья 12. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства	16
Статья 13. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	16
ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ	17
Статья 14. Общий порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	17
Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	18
ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	19
Статья 16. Общие положения о подготовке документации по планировке территории	19
ГЛАВА 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	21
Статья 17. Цели проведения публичных слушаний	21
Статья 18. Вопросы, выносимые на публичные слушания	21
Статья 19. Порядок проведения публичных слушаний	21
ГЛАВА 6. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	21
Статья 20. Строительные изменения объектов капитального строительства	21
Статья 21. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства	21
ГЛАВА 7. КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ИСПОЛНЕНИЯ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	22
Статья 22. Ответственность за нарушения Правил	22
Статья 23. Контроль за исполнением Правил	22
ГЛАВА 8. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	22
Статья 24. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории	22
Статья 25. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила	23
Статья 26. Внесение изменений в Правила	23
ГЛАВА 9. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ ПРАВИЛ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	24
Статья 27. Вступление в силу Правил	24
Статья 28. Переходные положения	24
Статья 29. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	24
<b>ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ</b>	<b>24</b>
Статья 30. Карты градостроительного зонирования территории Тихвинского городского поселения	24
Статья 31. Карты зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	24
Статья 32. Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия	24
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b>	<b>25</b>
ГЛАВА 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,	



ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 25

Статья 33.	Структура градостроительных регламентов в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	25
Статья 34.	Общие требования к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства	26
Статья 35.	Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства	29
Статья 36.	Максимальная и минимальная площадь земельного участка	30
Статья 37.	Максимальная плотность застройки квартала и максимальный процент застройки земельного участка	31
Статья 38.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	32
Статья 39.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий	32
Статья 40.	Минимальная доля озеленённой территории земельных участков	32
Статья 41.	Максимальная высота зданий, сооружений	34
Статья 42.	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках	34
Статья 43.	Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельных участках	37
Статья 44.	Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на земельных участках в территориальной зоне Т-2	38
Статья 45.	Максимальная высота ограждений земельных участков	38
Статья 46.	Раздел и объединение земельных участков	38
<b>ГЛАВА 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПО ОСНОВНЫМ, ВСПОМОГАТЕЛЬНЫМ И УСЛОВНО-РАЗРЕШЁННЫМ ВИДАМ И ПРЕДЕЛЬНЫМ ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ</b>		<b>39</b>
Статья 47.	Перечень территориальных зон.	39
Статья 48.	Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства по функциональному назначению.	40
Статья 49.	Перечень временных объектов и сооружений по функциональному назначению.	40
Статья 50.	<b>ИК ЗОНА ТИХВИНСКОГО УСПЕНСКОГО МОНАСТЫРЯ</b>	40
Статья 51.	<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>	42
Статья 51.1.	Территориальная зона Ж-1 - зона застройки многоэтажными жилыми домами	42
Статья 51.2.	Территориальная зона Ж-2 зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами	45
Статья 51.3.	Территориальная зона Ж-3 – зона застройки индивидуальными жилыми домами	48
Статья 51.4.	Территориальная зона Ж-4 – зона перспективного развития территории населенного пункта	51
Статья 51.5.	Территориальная зона Ж-5 – зона населенных пунктов, входящих в состав Тихвинского городского поселения	53
Статья 52.	<b>ОЖ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	58
Статья 53.	<b>ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>	60
Статья 53.1.	Территориальная зона ОИ-1 – зона исторического центра города	61
Статья 53.2.	Территориальная зона О-1 зона делового, общественного и коммерческого назначения	64
Статья 53.3.	Территориальная зона О-2 – зона учреждений здравоохранения и социальной защиты	67
Статья 53.4.	Территориальная зона О-3 – зона образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования	69
Статья 53.5.	Территориальная зона О-4 – зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности	71
Статья 54.	<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ</b>	73
Статья 54.1.	Территориальная зона П-1 – зона производственно-коммунальных объектов II – V классов опасности	73
Статья 54.2.	Территориальная зона П-2 – зона производственно-коммунальных объектов III – V классов опасности	75
Статья 54.3.	Территориальная зона П-3 – зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности	77
Статья 55.	<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>	80
Статья 55.1.	Территориальная зона Т-1 – зона объектов инженерной инфраструктуры	80
Статья 55.2.	Территориальная зона Т-2 – зона объектов транспортной инфраструктуры	80
Статья 55.3.	Территориальная зона Т-3 – зона железнодорожного транспорта	81
Статья 55.4.	Территориальная зона Т-4 – зона воздушного транспорта	82
Статья 55.5.	Территориальная зона ТУ – зона улично-дорожной сети в населенных пунктах	82
Статья 56.	<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	83

Статья 56.1. Территориальная зона СХ – зона сельскохозяйственного использования	83
Статья 57. ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	84
Статья 57.1. Территориальная зона Р-1 – зона городских парков, скверов, садов, бульваров	84
Статья 57.2. Территориальная зона Р-2 – зона городских лесопарков, городских лесов, отдыха	85
Статья 57.3. Территориальная зона Р-3 – зона занятий физической культурой и спортом	87
Статья 58. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	89
Статья 58.1. Территориальная зона С-1 – зона кладбищ	89
Статья 59. ПРОЧИЕ ЗОНЫ. Территориальная зона ПР – зона озеленения специального назначения	90
ГЛАВА 12. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ЭКОЛОГИЧЕСКИМ УСЛОВИЯМ И НОРМАТИВНОМУ РЕЖИМУ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	90
Статья 60. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	90
Статья 61. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон	91
Статья 61.1. Зона Н-1 – санитарно-защитная зона железных и автомобильных дорог	91
Статья 61.2. Зона Н-2 – зона затопления 1% обеспеченности	93
Статья 61.3. Зона Н-3 – зона затопления 10% обеспеченности	94
Статья 61.4. Зона Н-4 – зоны санитарной охраны источников водоснабжения	95
Статья 61.5. Зона Н-5 – водоохранная зона реки Тихвинка и ее притоков	96
Статья 61.6. Зона Н-6 – прибрежная защитная полоса	97
Статья 61.7. Зона Н-7 – санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных и инженерно-технических объектов	98
Статья 61.8. Зона Н-8 – санитарно-защитные зоны кладбищ	100
Статья 61.9. Зона Н-9 – охранные зоны инженерных коммуникаций – коридоры магистральных газопроводов	101
Статья 61.10. Зона Н-10 – охранные зоны линий электропередач	101
Статья 61.11. Зона Н-11 – зона подлета аэропорта	104
Статья 61.12. Зона Н-12 – шумовая зона аэропорта	105
Статья 61.13. Зона Н-13 – охранный зона метеостанции	105
ГЛАВА 13. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА.	106
Статья 62. Перечень зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта	106
Статья 63. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта	107
Статья 63.1. Зона И-1 – охранные зоны объектов культурного наследия	107
Статья 63.2. Зона И-2 – объединенная охранный (заповедная) зона	108
Статья 63.3. Зона И-3 – зона регулирования застройки	108
Статья 63.4. Зона Л – зона охраняемого ландшафта	109
Статья 64. Зоны с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов археологического наследия. Общие положения	111
Статья 64.1. Зона А-1 – зона археологических раскопок и наблюдений	112
Статья 64.2. Зона А-2 – зона археологических разведок	114
Статья 65. Объекты, обладающие признаками объекта археологического наследия	116
Статья 66. Порядок действий («дорожная карта») застройщика, имеющего намерения осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также работы по размещению, прокладке, устройству или установке любых объектов, требующих проведения земляных работ с заглублением в грунт более чем на 0,3 метра, относительно современных отметок, в том числе в границах объектов капитального строительства, имеющих ленточный фундамент, некапитальных и временных построек и сооружений	118
ГЛАВА 14. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ДЛЯ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	119
Статья 67. Общие положения	119
Статья 68. Градостроительный регламент в границах охранных зон объектов культурного наследия И-1 и объединенной охранный зоны города Тихвин И-2	121
Статья 68.1. Подзона ПЗ-1	121
1. Характеристика подзоны.	121
2. Специальные меры, направленные на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия, в ПЗ-1:	122
3. Ограничения при строительстве зданий и сооружений в ПЗ-1.	122
4. Ограничения при капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в ПЗ-1.	125

5.	<i>Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в ПЗ-1.</i>	127
	<i>Статья 68.2. Подзона ПЗ-2</i>	128
1.	<i>Характеристика подзоны.</i>	128
2.	<i>Специальные меры, направленные на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия:</i>	129
3.	<i>Ограничения при строительстве зданий и сооружений</i>	129
4.	<i>Ограничения при капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства и их частей</i>	131
5.	<i>Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия</i>	133
	<i>Статья 68.3. Подзона ПЗ-3</i>	134
1.	<i>Характеристика подзоны</i>	134
2.	<i>Специальные меры, направленные на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия:</i>	134
3.	<i>Ограничения при строительстве зданий и сооружений</i>	135
4.	<i>Ограничения при капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства и их частей:</i>	138
5.	<i>Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия</i>	140
	<i>Статья 68.4. Подзона ПЗ-4</i>	141
1.	<i>Характеристика подзоны</i>	141
2.	<i>Специальные меры, направленные на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия</i>	142
3.	<i>Ограничения при строительстве зданий и сооружений</i>	142
4.	<i>Ограничения при капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства и их частей</i>	145
5.	<i>Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия:</i>	146
	<i>Статья 68.5. Подзона ЗР (ПЗР) – подзона регенерации.</i>	148
	<i>Статья 69. Градостроительный регламент в границах зоны регулирования застройки И-3</i>	148
1.	<i>Применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды, окружающей композиционно и пространственно объекты культурного наследия</i>	149
2.	<i>Ограничения при строительстве зданий и сооружений</i>	149
3.	<i>Ограничения при капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства и их частей</i>	151
4.	<i>Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия:</i>	153
	<i>Статья 69.1. Подзоны ЗРЗ-1, ЗРЗ-2</i>	154
1.	<i>Характеристика подзон.</i>	154
2.	<i>Обязательные требования при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте зданий и сооружений в ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2:</i>	155
	<i>Статья 69.2. Подзоны ЗРЗ-3, ЗРЗ-4, ЗРЗ-5</i>	155
1.	<i>Характеристика подзон.</i>	155
2.	<i>Обязательные требования при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте зданий и сооружений в ЗРЗ-3, ЗРЗ-4 и ЗРЗ-5:</i>	155
	<i>Статья 69.3. Подзона ЗРЗ-6</i>	156
1.	<i>Характеристика подзоны.</i>	156
2.	<i>Обязательные требования при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте зданий и сооружений в ЗРЗ-6:</i>	156
	<i>Статья 70. Территории для организации достопримечательных мест</i>	157
	<i>Статья 71. Перечень диссонирующих зданий и сооружений, расположенных в объединенной охранной зоне г. Тихвин</i>	158

# ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

## ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки.

Понятия, используемые в настоящих Правилах землепользования и застройки Тихвинского городского поселения Тихвинского муниципального района Ленинградской области (далее - Правила), применяются в следующем значении:

**береговая полоса**- полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования.

**вспомогательные виды разрешенного использования** – допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

**высота здания, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от земли до высшей точки кровли здания, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне или подзоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования или схеме градостроительного регламента в части регулирования застройки и хозяйственной деятельности по условиям охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;

**встроенное нежилое помещение** - помещение, располагаемое в габаритах жилого дома с выступом за его пределы не более чем на 1,5 м;

**встроенно-пристроенное нежилое помещение** - помещение, располагаемое в габаритах жилого здания и в объемах, вынесенных за пределы габаритов жилого здания более чем на 1,5 м;

**водоохранная зона** - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

**градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для разработки проектной документации на строительство, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**диссонирующие объекты** - отдельные неисторические здания, строения, сооружения или их группы, расположенные в исторической среде, которые по своим параметрам или архитектурному решению не соответствуют характеристикам исторической среды и (или) препятствуют обзору объектов культурного наследия, панорам и видов.

**жилые дома блокированной застройки** - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

**застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**индивидуальный жилой дом** - жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи, этажностью не выше трех этажей;

**капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

**капитальный ремонт линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

**линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путём выкупа, резервирования земельных участков, зданий, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, сооружений;

**линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации определяющие место допустимого размещения зданий, сооружений;

**многоквартирный жилой дом** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Жилой двухквартирный дом является многоквартирным.

**малоэтажные жилые дома** – жилые дома, в том числе многоквартирные, с количеством этажей не более четырёх;

**многоэтажные жилые дома** – многоквартирные жилые дома этажностью девять и более этажей;

**обладатели сервитута** - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

**недвижимость** – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невоз-

можно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства, объекты капитального строительства;

**отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – отступление от предельных параметров, осуществляемое при соблюдении требований технических регламентов, для отдельного земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимального размера земельного участка, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которого неблагоприятны для застройки;

**прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

**проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объектов капитального строительства;

**процент застройки земельного участка** – выраженная в процентах доля земельного участка от его площади, занятая суммой площадей проекций объектов капитального строительства (зданий, сооружений), за исключением линейных и плоскостных объектов (вид разрешенного использования которых может быть вспомогательным);

**разрешённое использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами, ограничениями на использование указанных объектов, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проекту межевания территории, а также проектной документации.

**разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

**реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

**реконструкция линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**среднеэтажные жилые дома** – жилые дома этажностью 5-8 этажей;

**строительство** - создание зданий, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

**сеть инженерно-технического обеспечения** - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений;

**территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

**технические регламенты по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, сооружений** (далее - технические регламенты) – экологические, санитарно-эпидемиологические, градостроительные, технические и иные требования в целях защиты жизни или здоровья граждан, имущества, охраны окружающей среды, установленные федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или постановлением Правительства Российской Федерации, которые являются обязательными при подготовке документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, проектной документации, осуществлении строительства, реконструкции зданий, сооружений;

**элемент планировочной структуры** – структурные элементы застройки в границах улиц, дорог, проездов, пешеходных путей, естественных или искусственных рубежей, выделяемые в проектах планировки территории в виде кварталов, микрорайонов или их планировочно обособленных частей;

**этажность здания** - количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа – в случае, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Прочие понятия, используемые в настоящих Правилах, используются в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

## **Статья 2. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки**

1. Правила являются документом градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом; Правила подготовлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, техническими регламентами и иными правилами, нормативными правовыми документами Ленинградской области, Уставом Тихвинского района Ленинградской области, Уставом Тихвинского городского поселения Тихвинского муниципального района Ленинградской области, а также с учетом положений иных нормативных правовых актов, программ и планов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Тихвинского городского поселения Тихвинского муниципального района Ленинградской области, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Настоящие Правила применяются в следующих целях:

- создание условий для устойчивого развития территории Тихвинского городского поселения Тихвинского муниципального района Ленинградской области, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия;

- создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территории поселения, реализации планов и программ развития территории поселения;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с действующим законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий и сооружений, сохранения окружающей природной среды;

- нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области;

- Генеральным планом поселения;

- иными нормативными правовыми актами Тихвинского городского поселения Тихвинского муниципального района Ленинградской области и Тихвинского муниципального района Ленинградской области по вопросам регулирования землепользования и застройки.

4. Настоящие Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Тихвинского городского поселения Тихвинского района Ленинградской области.

5. Действие Правил распространяется на части территории Тихвинского городского поселения (применительно к населённым пунктам поселения и пригородной зоне) до разработки и утверждения редакции, охватывающей градостроительным зонированием всю территорию Тихвинского городского поселения.

### **Статья 3. Назначение Правил землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки на частях территорий, входящих в состав Тихвинского городского поселения Тихвинского муниципального района Ленинградской области, основанный на градостроительном зонировании - делении этих частей территорий поселения на территориальные зоны - и установлении для них градостроительных регламентов.

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территорий поселения и установлению градостроительных регламентов;

- изменению видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, проведению публичных слушаний;

- градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;

- подготовке документации по планировке территории;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- контролю над использованием и строительными изменениями объектов капитального строительства;

- внесению изменений в настоящие Правила.

- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

3. Правила распространяют свое действие на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

1) ремонта существующих объектов капитального строительства при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности таких объектов;



- 2) проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;
- 3) замены инженерного и технологического оборудования;
- 4) внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

Указанные строительные изменения осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядком, установленным органами местного самоуправления, на основе законодательства Российской Федерации.

#### **Статья 4. Состав Правил землепользования и застройки**

1. Правила включают в себя:

- порядок применения Правил;
- порядок внесения изменений в Правила;
- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

2. Часть I настоящих Правил определяет порядок применения Правил и внесения в них изменений и включает в себя положения:

- о регулировании землепользования и застройки уполномоченными органами;
- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- о подготовке документации по планировке территории;
- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

3. Часть II настоящих Правил представлена картографическими материалами. На отдельных картах и схеме указаны границы:

- а) территориальных зон;
- б) зон и подзон с особыми условиями использования территорий по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим требованиям и нормам, условиям охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;
- в) границы зон и подзон предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий и сооружений.

4. В результате градостроительного зонирования определены жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения и иные виды территориальных зон.

5. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

6. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены по:

- красным линиям;
- границам земельных участков;
- административным границам поселения;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

7. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты установлены с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования;

5) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

8. Зоны действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображают установленные в соответствии с федеральными законами зоны, для которых установлены условия использования недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

9. На объекты недвижимости в границах территориальной зоны, расположенные одновременно на территории зоны с особыми условиями использования территорий, действуют также ограничения использования, установленные в соответствии с действующим законодательством РФ для соответствующей зоны с особыми условиями использования территорий.

10. Часть III настоящих Правил устанавливает градостроительные регламенты применительно к каждой территориальной зоне и ее подзонам в части определения видов разрешенного использования недвижимости, предельных размеров и параметров разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства, установления ограничений использования недвижимости по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, по условиям охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта, специальные меры, направленные на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия.

11. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на всю недвижимость, независимо от форм собственности, расположенную в пределах границы территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовой режим недвижимости, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

12. Градостроительным регламентом в отношении недвижимости, расположенной в пределах соответствующей территориальной зоны, устанавливаются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков;

3) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе:

- минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков;

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

- максимальный процент застройки участков;

- иные показатели.

4) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

13. Для каждого объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительному регламенту территориальной зоны;

- ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах с особыми условиями использования территорий;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости.

14. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования недвижимости включают:

- основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

15. Градостроительные регламенты по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне в соответствии с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надёжности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

В пределах территориальных зон могут устанавливаться две или более подзоны с различными сочетаниями предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции.

16. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации являются всегда разрешёнными во всех территориальных зонах, при условии соответствия техническим регламентам.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных зон или иных ограничений, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения на условно-разрешенный вид.

## **Статья 5. Открытость и доступность правил землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила являются открытыми для всех физических и юридических лиц.
2. Администрация Тихвинского района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:
  - а) публикации Правил;
  - б) размещения Правил в сети Интернет на сайте Тихвинского муниципального района;
  - в) информирования населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;
  - г) предоставления Правил в библиотеки Тихвинского городского поселения.

## **ГЛАВА 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 6. Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку**

1. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и законодательством Ленинградской области, а также муниципальными правовыми актами муниципального образования Тихвинский муниципальный район Ленинградской области, муниципального образования Тихвинское городское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области, иными нормативными правовыми актами, органами, уполномоченными регулировать землепользование и застройку на территории Тихвинского городского поселения Тихвинского муниципального района Ленинградской области, являются:

- а) уполномоченные органы государственной власти;
- б) совет депутатов Тихвинского городского поселения Тихвинского муниципального района Ленинградской области;
- в) глава Тихвинского городского поселения Тихвинского муниципального района Ленинградской области;

г) администрация муниципального образования Тихвинский муниципальный район Ленинградской области (далее – администрация Тихвинского района), действующая от имени муниципального образования Тихвинское городское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области;

2. Уполномоченные органы руководствуются Правилами в следующих случаях:

при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

при предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;

при проверке подготовленной документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;

при утверждении документации по планировке территории;

при подготовке и выдаче заинтересованным лицам градостроительных планов земельных участков;

при оформлении изменения вида разрешённого использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства их правообладателем;

в иных случаях.

## **Статья 7. Права и обязанности лиц, осуществляющих землепользование и застройку**

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства обязаны:

- использовать земельный участок (объект капитального строительства) в соответствии с его целевым назначением и разрешенным видом использования, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле, как природному объекту;

- не нарушать прав и законных интересов правообладателей соседних земельных участков (объектов капитального строительства);

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с действующим законодательством РФ;

- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- оказывать содействие должностным лицам контролирующих и надзорных органов при осуществлении ими своих полномочий в пределах предоставленной им компетенции;

- хранить и передавать правопреемнику документацию на земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства;

- осуществлять иные обязанности и соблюдать иные ограничения, установленные действующим законодательством и правовыми актами органов местного самоуправления;

- принимать решения по вопросам землепользования и застройки в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории и градостроительными регламентами.

## **Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке Тихвинского городского поселения (далее – Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при администрации Тихвинского района и формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил.

Состав Комиссии и порядок ее деятельности утверждается постановлением администрации Тихвинского района.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

а) организует и проводит публичные слушания в случаях, определенных настоящими Правилами;

б) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;

в) готовит заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений уполномоченных органов по вопросам землепользования и застройки;

3. Комиссия имеет право:

- привлекать к работе специалистов учреждений и организаций в сфере градостроительной деятельности для подготовки соответствующих рекомендаций;

- запрашивать документы, материалы, необходимые для осуществления работы комиссии;

- осуществлять подготовку предложений главе администрации Тихвинского района по вопросам, связанным с деятельностью комиссии.

- приглашать на заседания комиссии лиц, чьи интересы затрагивает планируемая градостроительная деятельность;

- осуществлять иные права, связанные с деятельностью комиссии, в соответствии с действующим законодательством.

4. В своей работе Комиссия руководствуется документами территориального планирования, документацией по планировке территорий и градостроительными регламентами.

## **Статья 9. Землепользование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов**

1. Землепользование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешённого использования объектов.

2. Разрешённым использованием для недвижимости является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

- видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Для применения условно разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения.

5. В границах одной территориальной зоны условно разрешённые виды разрешённого использования объектов капитального строительства могут применяться одновременно с основными видами использования объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения в порядке, установленном настоящими Правилами.

6. В границах зон с особыми условиями использования территорий, использование недвижимости определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с

законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 2 настоящей статьи.

## **Статья 10. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам**

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешённого использования, установленным как разрешённые, в том числе условно разрешённые, для соответствующих территориальных зон;

2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешённого использования, указанным как разрешённые, в том числе условно разрешённые, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, т.е. имеют параметры построек (площадь застройки, линейные размеры, отступы построек от границ участка, высота, этажность и др.) и участка (площадь, процент застройки и линейные размеры земельного участка и др.) меньше минимальных или больше максимальных значений, установленных регламентом использования для соответствующих территориальных зон.

Здания и сооружения, расположенные в объединенной охранной зоне, имеющие параметры: площадь застройки, линейные размеры, отступы построек от границ участка, высоту, силуэт, этажность и др., не соответствующие предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства для данной зоны (подзоны), являются диссонирующими. Перечень диссонирующих зданий и сооружений, расположенных в объединенной охранной зоне г. Тихвин, приведен в статье 71 настоящих Правил.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция указанных в настоящей статье объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции.

Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае если использование указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и представляет опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в со-

ответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

### **Статья 11. Землепользование и застройка территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

### **Статья 12. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется правообладателями в границах земельных участков в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, региональными нормативами градостроительного проектирования и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами, в том числе настоящими Правилами, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории поселения.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, или конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть предоставлено только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

### **Статья 13. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства физическое или юридическое лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого

разрешения. В заявлении указывается кадастровый номер участка или объекта капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение, а также испрашиваемые для разрешения параметры. К заявлению так же прилагаются документы и материалы, обосновывающие необходимость получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (техико-экономические обоснование, схему планировочной организации земельного участка, проекты строительства или реконструкции зданий (стадия АР – архитектурные решения)).

2. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

3. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

### **ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

#### **Статья 14. Общий порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

1. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешённые как основные и вспомогательные для соответствующих зон, без дополнительных разрешений и согласований. Положения настоящей части не распространяются на случаи, когда недвижимость у правообладателя, находится на праве аренды.

3. Не допускается изменение вида разрешенного использования земельного участка в случаях, если участок образован для размещения объекта федерального (регионального, местного) значения в соответствии со схемой территориального планирования Российской Федерации, Ленинградской области, Тихвинского района, генеральным планом Тихвинского городского поселения.

4. Не допускается изменение вида разрешенного использования земельного участка, за исключением размещения объектов социальной или инженерной инфраструктуры, в случаях: если земельный участок был предоставлен по процедуре предварительного согласования места размещения объекта (акту о выборе земельного участка); участок образован в соответствии с проектом планировки территории; участок предоставлен для размещения объектов федерального, регионального или местного значения;

5. Правообладатель недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учёта недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

6. В случае если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешённого вида использования на условно разрешённый вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

7. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, на ко-



торые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

8. В случае предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или принятия решения об изменении вида разрешенного использования, соответствующий вид считается разрешенным со дня предоставления такого разрешения вне зависимости от даты осуществления учета соответствующих изменений в отношении недвижимости в документах кадастрового и регистрационного учета.

## **Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащую им недвижимость в соответствии с видом использования, который определен настоящими Правилами как условно разрешённый вид использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в Комиссию. В заявлении указывается кадастровый номер участка или объекта капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение, а также испрашиваемый вид использования. К заявлению так же прилагаются документы и материалы, обосновывающие необходимость получения разрешения на условно разрешенный вид использования (технико-экономическое обоснование, схему планировочной организации земельного участка, проекты строительства или реконструкции зданий (стадия АР – архитектурные решения)).

Не подлежат рассмотрению заявления:

- к которым не приложены обосновывающие материалы;
- в отношении участков и (или) объектов капитального строительства, не прошедших государственного кадастровый учет и (или) на которые у заявителя отсутствуют права;
- в отношении участков, границы которых не установлены в соответствии с законодательством.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия. Участие в публичных слушаниях всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия, обеспечивает заинтересованное лицо. В случае несоблюдения положений настоящей статьи, публичные слушания признаются несостоявшимися.

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

#### **ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

##### **Статья 16. Общие положения о подготовке документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом, осуществляется в отношении как застроенных, так и предназначенных для застройки территорий.

2. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

3. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой исполнительного органа местного самоуправления и осуществляется в соответствии с генеральным планом и правилами землепользования и застройки.

4. Содержание, порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, устанавливается в соответствии с федеральными, областными законами.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется для обеспечения эффективного использования территории поселения путем:

- определения элементов планировочной структуры;
- определения характеристик и параметров систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- определения линий градостроительного регулирования, в том числе красных линий и линий регулирования застройки;
- установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;
- установления границ зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- установления границ зон действия ограничений вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
- выделения участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд;
- выделения участков, которые планируется зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа;
- выделения участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Генеральным планом, техническими регламентами и устанавливаемыми настоящими Правилами градостроительными регламентами, в том числе для зон с особыми условиями использования территорий.

7. Документация по планировке территории разрабатывается в виде последовательных стадий проектирования:

- проектов планировки территории;
- проектов межевания территории;
- градостроительных планов земельных участков (в том числе в составе проектов межевания территории).

8. Проект планировки территории разрабатывается для установления параметров и видов планируемого использования территории застройки.

Он включает основную, подлежащую утверждению, часть и материалы по ее обоснованию.

Утверждению подлежат:

- а) красные линии;
- б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
- в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
- г) размещение объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- д) характеристики планируемого развития территории (функциональное назначение, плотности застройки, параметры развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения).

Материалы по обоснованию включают:

- а) графические материалы;
  - б) пояснительную записку с обоснованием включенных в основную часть положений;
9. Проекты межевания территории осуществляются применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, в виде отдельного документа, либо в составе проектов планировки территории.

10. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

11. Условиями формирования земельных участков, в том числе образованных при объединении (разделении) выделенных ранее участков, являются:

- а) расположение участка в границах одной территориальной зоны;
- б) соответствие размеров формируемых земельных участков (минимальных и/или максимальных) размерам земельных участков, предусмотренным градостроительным регламентом для конкретной зоны;
- в) наличие подъездов, подходов к каждому земельному участку.

12. На свободных от застройки территориях размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных регламентов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

13. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

14. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации, в соответствии с Инструкцией о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка.

15. В виде отдельного документа градостроительные планы земельных участков подготавливаются в случаях, когда одновременно имеется сочетание следующих условий:

- а) градостроительные планы запрашиваются применительно к земельным участкам, сведения о местоположении границ которых имеются в государственном кадастре недвижимости, расположенным на застроенной территории;

б) градостроительные планы запрашиваются применительно к предназначенным для строительства земельным участкам.

## **ГЛАВА 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Тихвинского городского поселения, Порядком проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.

### **Статья 17. Цели проведения публичных слушаний**

Целями проведения публичных слушаний являются:

1. информирование жителей поселения о проектах муниципальных правовых актов, о проектах планов и программ развития поселения, о проектах использования земельных участков, о проектах в сфере градостроительства, а также иных проектах, затрагивающих интересы населения;
2. выявление общественного мнения по предмету слушаний и его учет при принятии решения уполномоченными органами.

### **Статья 18. Вопросы, выносимые на публичные слушания**

1. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:
  - 1) проекты правил землепользования и застройки и проект нормативного правового акта о внесении в них изменений;
  - 2) проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории
    - 2.1) проекты межевания застроенных территории
  - 3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
  - 4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства;
  - 5) иные вопросы.

### **Статья 19. Порядок проведения публичных слушаний**

1. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности регулируется решениями совета депутатов Тихвинского городского поселения.

## **ГЛАВА 6. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Статья 20. Строительные изменения объектов капитального строительства**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства, за исключением памятников истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

### **Статья 21. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства**

1. Правом производить строительные изменения объектов капитального строительства – осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения – обладают лица, владеющие данной недвижимостью.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство;
- требуется разрешение на строительство.

3. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, законодательством Ленинградской области.

5. Сооружение любых пристроек, балконов, мансардных этажей к многоквартирным домам может осуществляться только путем реконструкции здания, в соответствии с проектной документацией, при условии соблюдения положений жилищного законодательства.

## **ГЛАВА 7. КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ИСПОЛНЕНИЯ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 22. Ответственность за нарушения Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Ленинградской области.

### **Статья 23. Контроль за исполнением Правил**

1. Контроль за исполнением Правил осуществляют уполномоченные лица администрации Тихвинского района на предмет соответствия построенного (строящегося) объекта:

- проектной документации (в части градостроительного регламента);
- градостроительному плану земельного участка;
- красным линиям, линиям градостроительного регулирования, линиям регулирования застройки;
- регламентам территориальных зон;
- предельным параметрам разрешенного строительства.

2. Уполномоченные лица администрации Тихвинского района вправе производить осмотр недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению недвижимости.

3. Правообладатели недвижимости обязаны обеспечить доступ к недвижимости уполномоченным лицам администрации при выполнении последними своих обязанностей.

4. В случае выявления фактов нарушений требований Правил уполномоченные лица администрации вправе:

- составить акт о выявленном нарушении;
- выдать предписание об устранении нарушений;
- составить протокол об административном правонарушении в порядке, установленном действующим законодательством.

## **ГЛАВА 8. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 24. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории**

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная документация по планировке территории применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Органы местного самоуправления Тихвинского городского поселения после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

- подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции применительно к соответствующим территориальным зонам.

## **Статья 25. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила**

1. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Ленинградской области, органы местного самоуправления Тихвинского района и органы местного самоуправления Тихвинского городского поселения, физические или юридические лица в случаях, предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса РФ.

2. Основаниями для внесения изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие регламента Правил землепользования и застройки положениям Генерального плана Тихвинского городского поселения, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

2) поступление предложений с обоснованием изменения границ территориальных зон, градостроительных регламентов;

3) иные законные основания.

Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, границам территориальных зон, градостроительным регламентам.

## **Статья 26. Внесение изменений в Правила**

1. Предложение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, содержащее обоснование необходимости внесения соответствующих изменений, направляется в комиссию по землепользованию и застройке. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Тихвинского района.

Глава администрации Тихвинского района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила или об отказе в принятии такого решения с указанием причин отказа и направляет копию такого решения заявителям.

Проект изменений в Правила землепользования и застройки подлежит рассмотрению на публичных слушаниях в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Тихвинского городского поселения и Порядком проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации Тихвинского района, который не позднее семи дней принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила и направлении проекта соответствующих изменений в уполномоченный орган.

2. Изменения статей глав 14 и 15 настоящих Правил, в случаях, когда инициатором изменений выступают физические и юридические лица, могут быть приняты только при на-

личии соответствующих изменениям положительных заключений уполномоченных органа государственной охраны объектов культурного наследия, органа в области охраны окружающей среды, органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

## **ГЛАВА 9. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ ПРАВИЛ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 27. Вступление в силу Правил**

1. Настоящие Правила вступают в силу с момента опубликования решения об их утверждении.

### **Статья 28. Переходные положения**

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, правам и обязанностям, возникшим после вступления в силу Правил.

### **Статья 29. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до вступления в силу настоящих Правил, муниципальные нормативно-правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными, при условии, что срок их действия не истек.

3. Использование недвижимости, несоответствующей градостроительным регламентам, осуществляется в соответствии законодательством Российской Федерации.

## **ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

### **Статья 30. Карты градостроительного зонирования территории Тихвинского городского поселения**

Карта градостроительного зонирования территории Тихвинского городского поселения представлена картами:

- Картой градостроительного зонирования территории Тихвинского городского поселения применительно к городу Тихвин (**Приложение 1**)
- Картой градостроительного зонирования населенных пунктов на территории Тихвинского городского поселения (**Приложение 2**)
- Картой градостроительного зонирования территории Тихвинского городского поселения применительно к деревне Паголда (**Приложение 3**)

### **Статья 31. Карты зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности**

Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности представлена картами:

- Картой зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности применительно к городу Тихвин (**Приложение 4**)
- Картой зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, по условиям охраны объектов культурного наследия применительно к деревне Паголда (**Приложение 5**)

### **Статья 32. Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия**

Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия настоящими Правилами разработана применительно к городу

Тихвин (**Приложение 6**). Зоны охраны объектов культурного наследия установлены в соответствии с решением исполнительного комитета Ленинградского областного Совета народных депутатов «Об установлении зон охраны памятников истории и культуры города Тихвина» от 09.03.1987 года № 111, согласно проекту, разработанному Ленинградским инженерно-строительным институтом. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия установлены в соответствии с вышеуказанным решением.

Дополнением к Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия служат схема градостроительного регламента в части регулирования застройки и хозяйственной деятельности по условиям охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта (далее - Схема) (**Приложение 7**) и развертки по наиболее значимым историческим улицам с показом проектных предложений фасадов утраченных зданий (**Приложение 8**). На Схеме, кроме границ территорий градостроительного регламента, нанесены объекты культурного наследия (с территориями) федерального, регионального, местного значения и выявленные объекты культурного наследия. Развертки являются одновременно материалами по обоснованию текста градостроительного регламента для зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия и предложениями по регенерации исторической среды в виде эскизов фасадов зданий в существующих лакунах городской застройки. Данные эскизы являются рекомендательными предложениями; разработка фасадов по каждому адресу ведется застройщиком индивидуально в рамках рабочего проектирования.

### **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

#### **ГЛАВА 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

#### **Статья 33. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Настоящими Правилами установлены градостроительные регламенты в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон и к отдельным территориальным зонам.

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, ландшафта, а также по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

2. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- максимальная и минимальная площадь земельных участков;
- максимальная плотность застройки квартала;
- минимальный и максимальный процент застройки земельного участка;
- максимальные и минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков;
- максимальные выступы за красную линию частей (элементов) зданий, сооружений;
- максимальное количество этажей надземной части зданий, сооружений на земельных участках. В число надземных этажей включаются технический, мансардный, мезонин-



ный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;

- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках. В расчёт общей площади входит площадь объектов нежилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный (подвальные));

- максимальное количество жилых блоков малоэтажной и индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);

- максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках;

- минимальная доля озеленённой территории земельных участков (процент озеленения);

- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;

- минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельных участках;

- минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на земельных участках;

- максимальная высота ограждений и максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой зоны.

3. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства считаются не подлежащими установлению применительно к этой территориальной зоне. В этом случае площадь образуемого земельного участка обосновывается заинтересованным лицом путем подачи заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка с приложением проектной документации.

#### **Статья 34. Общие требования к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для недвижимости, в том числе помещений в здании, расположенной в пределах одного земельного участка, допускается, при соблюдении действующих нормативов, применение двух и более разрешённых видов использования (основных, условных и вспомогательных). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

2. Применение условно разрешённых видов использования для недвижимости может быть ограничено по объемам разрешённого использования в соответствии с параметрами разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства градостроительных регламентов.

Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешённый вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техниче-

скими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

В случае применения на земельном участке условно разрешенного вида использования при одновременном применении основного вида разрешенного использования недвижимости, суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать:

49 % от общей площади соответствующего земельного участка в территориальных зонах: П-1, П-2, П-3, О-1, О-2, О-3, О-4, Т-1, Т-2, Т-3, Т-4;

20 % от общей площади соответствующего земельного участка в территориальных зонах Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4;

5 % от общей площади соответствующего земельного участка в территориальных зонах Р-1, Р-2, ПР, СХ,

15 % от общей площади соответствующего земельного участка в территориальной зоне Р-3,

1 % от общей площади соответствующего земельного участка в территориальной зоне С-1.

3. Размещение объектов нежилого назначения во встроенных в жилые дома помещениях разрешается как условно-разрешенный вид использования.

Перевод жилых помещений в первых этажах жилых домов в нежилые для размещения объектов нежилого назначения возможен в соответствии с проектной документацией при условии получения разрешения на условно-разрешенный вид использования в порядке, предусмотренном настоящими Правилами, федеральными и областными законами. После осуществления перевода данные нежилые помещения признаются встроенными в жилые дома нежилыми помещениями.

Размещение объектов нежилого назначения с условно разрешенным видом использования во встроенных в жилые дома нежилых помещениях допускается на первых этажах жилых домов, в помещениях, выходящих на существующие внутриквартальные проезды при условии, что отгрузка материалов (товаров) в помещения, выходы для посетителей и стоянки автотранспорта не располагаются со стороны подъездов. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 15 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть.

Использование квартир в многоквартирных жилых домах или помещений в индивидуальных жилых домах, рассчитанных на индивидуальную трудовую деятельность, допускается при соблюдении действующих нормативов.

Минимальные размеры стоянок для временного хранения легковых автомобилей сотрудников и посетителей объектов нежилого назначения, размещаемых в многоэтажных жилых домах определяются из расчета 10 машиномест на 100 м<sup>2</sup> площади или на 100 сотрудников и посетителей, но не менее 5 машино-мест. (Таблица 3).

Не допускается осуществлять перевод жилых помещений в нежилые при отсутствии возможности размещения на прилегающей территории стоянок для временного хранения легковых автомобилей сотрудников и посетителей в количестве не менее 5 машиномест;

Не допускается размещать во встроенных в жилые дома и встроено-пристроенных к ним помещениях:

- специализированные магазины москательного-химического и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;

- склады любого назначения оптовой торговли;

- все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 23 часов;

- предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 30 м<sup>2</sup>); бани и сауны;

- предприятия питания и досуга с числом мест более 50 и (или) с музыкальным сопровождением;

- прачечные и химчистки (кроме приёмных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену); автоматические телефонные станции общей площадью более 100 м<sup>2</sup>; общественные туалеты; похоронные бюро; встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;

- производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ); травмпункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма; отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;

- помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, ветеринарные клиники и кабинеты.

4. Размещение объектов капитального строительства с основными и условно разрешёнными видами использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ земельного участка, на котором расположен таковой объект, или соответствующей территориальной зоны, если таких участков в территориальной зоне два и более, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на котором находятся указанные объекты.

5. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, садами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (городскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

6. Объекты, предназначенные для инженерного обеспечения нескольких земельных участков и обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации расположенных на них объектов капитального строительства: инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (тепло-, электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории, а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, относятся к основным (разрешенным) видам использования и могут размещаться во всех территориальных зонах при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства и при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

7. Виды использования земельных участков и объектов, относящиеся к условно разрешенным для данной территориальной зоны, предусмотренные утвержденным в установленном порядке проектом планировки территории, являются разрешенным для данного земельного участка. При этом получение разрешения на условно разрешенный вид использования в порядке, предусмотренном настоящими Правилами, не требуется.

8. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные градостроительным регламентом, являются неразрешёнными для соответствующей территориальной зоны.

9. В случае принятия уполномоченным органом решения об изъятии для государственных и муниципальных нужд земельного участка (либо части земельного участка), виды разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, вид разрешенного использования образуемого земельного участ-

ка, предоставляемого взамен изымаемого, может быть сохранен. В этом случае действие градостроительного регламента на образуемый земельный участок не распространяется.

### **Статья 35. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для всех объектов с основными и условно разрешёнными видами использования вспомогательные виды разрешённого использования применяются при условии их технологической связи с этими объектами и (или) необходимости обеспечения их безопасности и нормальной эксплуатации в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- проезды (территории) общего пользования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, вспомогательных и условно разрешённых;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей объектов с основными, вспомогательными и условно разрешёнными видами использования;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей объектов основных, вспомогательных и условно разрешённых видов использования;
- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешённых, а также вспомогательных видов использования;
- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных, вспомогательных и условно разрешённых видов использования, включая противопожарную.
- технологические проезды;
- внутриплощадочные железнодорожные пути.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешённого использования разрешается только при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешённого использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий, сооружений или помещений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешённого использования не должна превышать 50 % от общей площади объектов с основным и (или) условно разрешёнными видами разрешённого использования, расположенных на одном земельном участке.

4. Не допускается применять на земельном участке вспомогательный вид разрешённого использования для объектов, эксплуатация которых невозможна без иных дополнительных объектов с вспомогательными видами разрешённого использования, за исключением объектов временного проживания, необходимых для обслуживания посетителей объектов со вспомогательными видами использования.

5. Не допускается применять на земельном участке вспомогательный вид разрешённого использования для зданий, сооружений при отсутствии на данном земельном участке зданий, сооружений с основным (условно разрешённым) видом разрешённого использования, соответствующим виду разрешённого использования земельного участка.

6. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешённого использования, а также относящимся к ним озеленением, ма-

шино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25 % общей площади соответствующего земельного участка во всех территориальных зонах, а для жилой зоны Ж-1 – не более 80%, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10 % от общей площади земельного участка.

### Статья 36. Максимальная и минимальная площадь земельного участка

1. Минимальная площадь земельного участка допускается не менее площади земельного участка, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства с элементами озеленения и благоустройства и иными необходимыми в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательными объектами, предназначенными для его обслуживания и эксплуатации.

Таблица 1

Предельные размеры земельных участков

	Вид использования земельного участка	площадь участка, кв.м	
		минимальная	максимальная
1	Для индивидуального жилищного строительства:		
	в территориальных зонах ОИ-1 и Ж-3, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий И-1 и И-2	500	1200
	в границах города Тихвин, за исключением территориальной зоны Ж-4	1000	1500
	в границах сельских населенных пунктов, за исключением территории деревни Паголда	500	1800
	в границах деревни Паголда в территориальной зоне Ж-3	500	2500
2	Приусадебный участок личного подсобного хозяйства в населенных пунктах Тихвинского городского поселения, за исключением города Тихвин, деревень Стретилово, Заболотье, Лазаревичи, Фишева Гора	1001	2000
3	Садоводство в сельских населенных пунктах за границами города Тихвин без права возведения зданий и сооружений	200	499
4	Овощеводство	100	499
5	Животноводство в сельских населенных пунктах за границами города Тихвин с правом возведения временных зданий и сооружений без фундамента	50	499
6	Пчеловодство в сельских населенных пунктах за границами города Тихвин без права возведения зданий	101	200
7	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	51	100
8	Малоэтажная и среднеэтажная жилая застройка	По границам фактического землепользования и (или) в соответствии документацией по планировке территории как под существующими объектами капитального строи-	
9	Многоэтажная и высотная жилая застройка		

		тельства, так и для планируемых к строительству
--	--	---

2. Допускается формирование земельных участков, площадь которых менее или более установленных настоящей статьей предельных параметров земельных участков в случаях, когда таковые параметры не превышаются вдвое, при условии согласования администрацией Тихвинского района такого отклонения:

1. при изломанности границ (участки «Г»-образной и более сложной конфигурации), в том числе когда границы участка имеют более 8 поворотных точек, все углы поворота которых составляют менее 170 и более 190 градусов;
2. в случае выявленной чересполосицы в квартале, при условии, когда доступ на земельный участок с территорией общего пользования отсутствует;
3. в существующей застройке в случае применения основного вида разрешенного использования, когда доступ на земельный участок с территорией общего пользования имеется и его использование с иными видами разрешенного использования нерационально и (или) невозможно.

При формировании таких земельных участков в заключении кадастрового инженера указываются причины отклонений в соответствии с настоящей статьей Правил, а также указываются реквизиты решения администрации Тихвинского района о согласовании такого отклонения. Копия решения может быть использована как приложение в межевом плане. Решение о согласовании отклонения выдается по результатам рассмотрения письменного запроса кадастрового инженера, содержащего обоснование и материалы фактического обмера, из которых следует возможность и целесообразность отклонения.

3. При формировании указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков кадастровый инженер в заключении в обязательном порядке ссылается на настоящую статью, в том числе отдельный ее пункт и (или) позицию в таблице 1.

4. Допускаются отклонения до 30% от норматива минимальной длины стороны земельного участка по красной линии при формировании его (или уточнении его границ) в существующей застройке.

5. Запрещается раздел земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, в случае, если в результате такого раздела будет нарушен допустимый для соответствующей территориальной зоны максимальный процент застройки образуемых земельных участков.

### **Статья 37. Максимальная плотность застройки квартала и максимальный процент застройки земельного участка**

1. Максимальный коэффициент плотности застройки для квартала составляет:

- для многоквартирной многоэтажной и высотной жилой застройки – 1,2,
- для многоквартирной мало- и среднеэтажной жилой застройки – 0,8,
- для блокированной жилой застройки – 0,6,
- для индивидуальной жилой застройки – 0,4,
- для общественно-деловой застройки – 3,0,
- для промышленной застройки – 2,4,
- для коммунально-складской застройки – 1,8.

2. Максимальный процент застройки земельного участка указан в регламентах каждой зоны.

3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения процента застройки отдельного участка допускается при условии, что коэффициент плотности застройки квартала не будет превышать вышеуказанный.

### **Статья 38. Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков**

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах (исключения для конкретных видов зданий и сооружений приведены в регламентах соответствующих зон).

2. Минимальные отступы стен зданий, сооружений без окон от границ земельных участков:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 м и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных территориями общего пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 м.

3. Минимальные отступы стен зданий с окнами от границ земельных участков:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 м и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 м;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 м.

### **Статья 39. Максимальные выступы за красную линию частей зданий**

1. Максимальные выступы за красную линию частей зданий допускается для крылец, балконов, эркеров, козырьков - не более 2 метров на высоте более 3,5 метров от уровня земли во всех территориальных зонах, если иное не установлено градостроительным регламентом зоны.

### **Статья 40. Минимальная доля озеленённой территории земельных участков**

1. К озеленённой территории земельного участка относятся территории, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твёрдым покрытием и при этом покрыты зелёными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озеленённая территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

- открытыми спортивными площадками;

- площадками для выгула собак;

- грунтовыми пешеходными дорожками;

- другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озеленённая территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озеленённой территории.

3. Минимально допустимая площадь озеленённой территории земельных участков приведена в таблице 2.

**Таблица 2**

## Минимально допустимая площадь озеленённой территории земельных участков

№ п/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	Многоквартирные жилые дома	23 м <sup>2</sup> на 100 м <sup>2</sup> общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке (нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках)
2	Скверы, бульвары	85 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 80 % - при площади от 1 до 5 га; 75 % - при площади от 5 до 20 га; 70 % - при площади свыше 20 га
3	Парки, сады	95 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 80 % - при площади от 5 до 20 га; 70 % - при площади свыше 20 га
4	Леса (городские леса), лесопарки	95 % занимаемой территории или земельного участка
5	Пляжи	10 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 20 % - при площади от 1 до 5 га; 30 % - при площади от 5 до 20 га; 40 % - при площади свыше 20 га
6	Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков	5 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10 % - при площади от 1 до 5 га; 20 % - при площади от 5 до 20 га; 30 % - при площади свыше 20 га
7	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зелёные насаждения, выполняющие специальные функции	60 % территории земельного участка
8	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	50 % территории земельного участка
9	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего и высшего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы;	40 % территории земельного участка
10	Объекты культа	15 % территории земельного участка
11	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования; объектов транспорта	15 % территории земельного участка

4. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 квадратных метров.

5. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озеленённых территорий рассчитывается приме-



нительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

6. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50 % территории земельного участка.

#### **Статья 41. Максимальная высота зданий, сооружений**

1. Максимальная высота зданий, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе высот до начала строительных работ, при разработке проектной документации или документации по планировке территории с отображением отметок на схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 м<sup>2</sup> и высотой 2,5 м, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 м, суммарная площадь которых не превышает 25% площади кровли.

3. Максимальная высота зданий, сооружений установлена Правилами с учетом:

- максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
- границ зон охраны объектов культурного наследия;
- видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

4. Для формирования выразительного архитектурного облика застройки разрешается применение доминантных объектов (зданий повышенной этажности по отношению к фоновой застройке зоны). При этом должны выполняться следующие требования:

- высота доминантного объекта не должна превышать установленную регламентами предельную высоту зданий, сооружений более чем на 20%;
- максимальная суммарная площадь земельных участков для размещения доминантных объектов – не более 20% площади квартала в целом;
- доля доминантной части квартала в панораме любой из сторон квартала не может превышать 20% общей длины.

Доминанты могут располагаться:

- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей;
- в угловых частях квартала;
- в глубине квартала (только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки).

5. Применение доминантных объектов во всех территориальных зонах является отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и требует специального согласования в порядке, установленном настоящими Правилами.

#### **Статья 42. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках**

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 3.

**Таблица 3**

#### **Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках**

№ п/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
-------	-------------------	------------------------------------

1	2	3
1	Индивидуальные жилые дома, дачи, садоводства	1 машино-место на земельный участок в его границах
2	Многоквартирные дома *	0,16-0,75 машино-мест на одну квартиру в зависимости от уровня комфортности жилого дома (для временного хранения) 0,8-2,9 машино-мест на 100 м <sup>2</sup> общей площади квартир – расчётное число машино-мест в зависимости от категории жилого фонда
3	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	По заданию на проектирование, но не менее 2 машино-мест на объект
4	Научные и проектные организации, высшие и средние специальные учебные заведения	21-29** машино-мест на 100 работающих и (или) обучающихся
5	Гостиницы	11-15** машино-мест на 100 гостиничных мест
6	Предприятия бытового обслуживания	14-19** машино-мест на 30 м <sup>2</sup> общей площади, но не менее 5
7	Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	21-29** машино-мест на 100 мест или единовременных посетителей, но не менее 10
8	Объекты административной- общественной деятельности, кредитно-финансовые и юридические учреждения	28-38** машино-мест на 100 работающих, но не менее 5
9	Объекты физической культуры и спорта	4-6** машино-мест на 100 единовременных посетителей, но не менее 4
10	больницы	7 -10** машино-мест на 100 коек, но не менее 5
11	Торговые центры, универмаги, с площадью торговых залов более 200 м <sup>2</sup>	10-13** машино-мест на 100 м <sup>2</sup> торговой площади, но не менее 10
12	Рынки	35- 48** машино-мест на 50 торговых мест
13	Рестораны, столовые, кафе, клубы	15 - 29** машино-мест на 100 кв.м. площади зала, но не менее 10
14	Вокзалы всех видов транспорта	21-29** машино-мест на 100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час пик, но не менее 10
15	Пляжи и парки в зонах отдыха	28-38** машино-мест на 100 единовременных посетителей, но не менее 5
16	Лесопарки и заповедники	14-19** машино-мест на 100 единовременных посетителей, но не менее 5
17	Базы кратковременного отдыха	21-29** машино-мест на 100 единовременных посетителей
18	Береговые базы маломерного флота	21-29** машино-мест на 100 единовременных посетителей
19	Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	7-10** машино-мест на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала, но не менее 7
20	Гостиницы (туристские и курортные)	21-29** машино-мест на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала, но не менее 10

21	Мотели и кемпинги	По расчётной вместимости, но не менее 1 машино-места на 2 посетителей
22	Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	14-19** на 100 мест в залах или одновременных посетителей и персонала
	Садоводческие, огороднические, дачные объединения	1 машино-место на личный участок 14-19** машино-мест на 10 участков для гостевых стоянок при въезде на территорию объединения

\* - нормативное минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества машино-мест на общественных местах хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала, и машино-мест на земельных участках.

\*\* - меньшее значение количества машино-мест указано на 2016 год, большее на 2025 год.

*Примечания:*

1. Приобъектные стоянки дошкольных организаций и школ проектируются вне территории указанных учреждений на расстоянии от границ участка на расстоянии не менее 25 м при вместимости автостоянки менее 10 машино-мест и 50 м при вместимости автостоянки от 11 машино-мест и более.

2. При проектировании стоянок для обслуживания группы объектов с различным режимом суточного функционирования допускается снижение расчетного числа машино-мест по каждому объекту в отдельности на 10-15 %.

3. Длина пешеходных подходов от стоянок для временного хранения легковых автомобилей до объектов в зонах массового отдыха не должна превышать 1000 м.

4. В населенных пунктах – центрах туризма следует предусматривать стоянки автобусов и легковых автомобилей, принадлежащих туристам, число которых определяется расчетом. Указанные стоянки должны быть размещены с учетом обеспечения удобных подходов к объектам туристского осмотра, но не далее 500 м от них и не нарушать целостный характер исторической среды.

2. Для видов использования, не указанных в таблице 3, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 3.

3. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

4. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде: капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных); открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. Участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

для многоквартирных жилых домов – в пределах пешеходной доступности, но не более 800 м;

для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий - в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров;

для прочих – на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимо-

го количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала либо иным документом, подтверждающем возможность размещения необходимого количества машино-мест вне границ земельного участка.

На придомовой территории допускается размещение открытых автостоянок (паркингов) вместимостью до 50 машино-мест и паркингов со сплошным стеновым ограждением для хранения автомобилей вместимостью до 100 машино-мест, при соблюдении нормативных требований обеспеченности придомовых территорий элементами благоустройства по площади и наименованиям, а также при соблюдении санитарных разрывов.

6. Площадки для временной стоянки автотранспорта на территории дворов жилых зданий определяются из расчета  $2,0 \text{ м}^2/\text{чел}$ .

7. При устройстве открытой автостоянки для парковки легковых автомобилей на отдельном участке ее размеры определяются средней площадью, занимаемой одним автомобилем, с учетом ширины разрывов и проездов.

Площадь участка для стоянки одного автотранспортного средства следует принимать на одно машино-место:

- автобусов –  $40 \text{ м}^2$ ;
- грузовых автомобилей –  $40 \text{ м}^2$ ;
- легковых автомобилей –  $25 (22,5)^1 \text{ м}^2$ ;
- велосипедов –  $0,9 \text{ м}^2$ .

Минимальные размеры 1 машино-места рекомендуется принимать, м:

- для автобусов и автопоездов –  $3 \times 20$ ;
- для грузовых автомобилей –  $3 \times 10$ ;
- для легковых автомобилей –  $2,5 \times 5$ .

8. На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры на расстоянии не далее 50 м от входа, а при жилых зданиях – не далее 100 м, следует выделять до 10 % мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м.

На автомобильных стоянках при специализированных зданиях и сооружениях для инвалидов следует выделять для личных автомобилей инвалидов не менее 20 % мест, а около учреждений, специализирующихся на лечении спинальных больных и восстановлении опорно-двигательных функций, – не менее 50 % мест.

9. При размещении на территории индивидуальной и малоэтажной жилой застройки объектов торгово-бытового обслуживания, спортивных сооружений без мест для зрителей и других объектов массового посещения следует проектировать приобъектные автостоянки для парковки легковых автомобилей работающих и посетителей не более чем на 10 автомобилей, а в пределах сформированного общественного центра следует предусматривать общую стоянку транспортных средств из расчета: на 100 одновременных посетителей - 15-20 машино-мест и 15-20 мест для временного хранения велосипедов и мопедов.

#### **Статья 43. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельных участках**

1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории земельных участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельных участков.

2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место.

3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров об-

---

<sup>1</sup> В скобках – при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов.

шей площади объектов – для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование); одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 квадратных метров общей площади объектов – для складских объектов.

#### **Статья 44. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на земельных участках в территориальной зоне Т-2**

1. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется из расчета: одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров общей площади объектов – для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование); одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 квадратных метров общей площади объектов – для складских объектов.

2. Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 квадратных метров на автомобиль (с учётом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 70 квадратных метров на автомобиль.

3. Хранение (технологический отстой) грузового автотранспорта на территории жилых зон и на расстоянии менее 50 метров до жилых зон не допускается.

#### **Статья 45. Максимальная высота ограждений земельных участков**

1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки.

2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

вдоль скоростных транспортных магистралей - 2,5 метра;

вдоль улиц и проездов – 2,0 метра;

между соседними участками застройки - 1,8 метра с просветностью более 25%, без согласования со смежными землепользователями.

3. Ограждения между соседними земельными участками должны быть выполнены просветными; процент просветности ограждения между соседними земельными участками устанавливается во всех территориальных жилых зонах не менее 25 % от площади вертикальной поверхности ограждения. Ограждения вдоль улиц и проездов применяются в соответствии с градостроительными регламентами для каждой зоны.

4. Непрозрачные ограждения вдоль скоростных транспортных магистралей должны быть согласованы с администрацией Тихвинского района в порядке подачи в администрацию эскизного предложения.

5. Выделение участка многоквартирного жилого дома с количеством этажей более двух ограждением не допускается.

6. Высота и тип ограждений иных объектов устанавливается в соответствии с СН 441-72\* «Указания по проектированию ограждений площадок и участков предприятий, зданий и сооружений», иными строительными нормами и правилами и техническими регламентами.

#### **Статья 46. Раздел и объединение земельных участков**

1. Раздел земельных участков допускается в случаях:

- площадь образованных земельных участков не будет меньше минимальной площади, установленной настоящими Правилами;

- длина стороны участка вдоль красной линии не будет меньше минимальной, установленной настоящими Правилами;
- будут соблюдаться минимальные расстояния от жилых домов и других объектов до границ смежных участков;
- процент застройки каждого из образованных участков не будет превышать установленный настоящими Правилами;
- к каждому образуемому участку будет обеспечен подъезд (подход) от земель общего пользования. Обеспечение подъезда (прохода) через земельный участок, предназначенный для жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства не допускается. Обеспечение подъезда через земельный участок, не предназначенный для жилищного строительства, допускается только по существующим проездам с твердым дорожным покрытием.

2. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается при условии:

- если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.
- площадь образуемого земельного участка не будет превышать максимальную площадь, установленную настоящими Правилами

3. Раздел земельных участков, расположенных в зоне Ж-4 до утверждения проекта планировки не допускается.

## **ГЛАВА 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПО ОСНОВНЫМ, ВСПОМОГАТЕЛЬНЫМ И УСЛОВНО-РАЗРЕШЁННЫМ ВИДАМ И ПРЕДЕЛЬНЫМ ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ**

### **Статья 47. Перечень территориальных зон.**

<b>ИК</b>	Зона Тихвинского Успенского монастыря
	<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>
<b>Ж-1</b>	Зона застройки многоэтажными жилыми домами
<b>Ж-2</b>	Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами
<b>Ж-3</b>	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
<b>Ж-4</b>	Зона перспективного развития территории населенного пункта
<b>Ж-5</b>	Зона населенных пунктов, входящих в состав Тихвинского городского поселения
	<b>ОБЩЕСТВЕННО- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>
<b>ОЖ</b>	Зона общественно-жилого назначения
	<b>ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>
<b>ОИ-1</b>	Зона исторического центра города
<b>О-1</b>	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
<b>О-2</b>	Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты
<b>О-3</b>	Зона объектов высшего и среднего профессионального образования
<b>О-4</b>	Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
	<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ</b>
<b>П-1</b>	Зона производственно-коммунальных объектов II - V классов опасности
<b>П-2</b>	Зона производственно-коммунальных объектов III - V классов опасности
<b>П-3</b>	Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности
	<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР</b>
<b>Т-1</b>	Зона объектов инженерной инфраструктуры
<b>Т-2</b>	Зона объектов транспортной инфраструктуры

<b>Т-3</b>	Зона железнодорожного транспорта
<b>Т-4</b>	Зона воздушного транспорта
<b>ТУ</b>	Зона улично-дорожной сети в населенных пунктах
<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
<b>СХ</b>	Зона сельскохозяйственного использования
<b>ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	
<b>Р-1</b>	Зона городских парков, скверов, садов, бульваров
<b>Р-2</b>	Зона лесопарков, городских лесов, отдыха
<b>Р-3</b>	Зона занятий физической культурой и спортом
<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	
<b>С-1</b>	Зона кладбищ
<b>ПРОЧИЕ ЗОНЫ</b>	
<b>ПР</b>	Зона озеленения специального назначения

**Статья 48. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства по функциональному назначению.**

1. Виды использования земельных участков приняты в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 1 сентября 2014 года № 540.

Виды использования объектов (объектов капитального строительства) по функциональному назначению определены в соответствии с указанным классификатором и фактически сложившимся (традиционным) использованием объектов.

2. Виды разрешенного использования недвижимости, не упомянутые в градостроительном регламенте, функциональное назначение которых соответствует установленным для территориальной зоны видам разрешенного использования недвижимости, является условно разрешенными видами разрешенного использования.

**Статья 49. Перечень временных объектов и сооружений по функциональному назначению.**

Объекты торговли и общественного питания:

- Киоски
- летнее кафе

Объекты транспортной инфраструктуры:

- металлические гаражи
- открытые автостоянки
- остановочные комплексы

Объекты различного функционального назначения:

- сезонные обслуживающие объекты
- склады
- павильоны
- палатки и фургоны суточной торговли и обслуживания
- навесы
- шатры
- общественные туалеты (в зависимости от типа)
- рекламные конструкции

**Статья 50. ИК ЗОНА ТИХВИНСКОГО УСПЕНСКОГО МОНАСТЫРЯ**

1. На территории данной зоны действуют особо строгие ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

Общее направление деятельности на данной территории – сохранение и регенерация ансамбля Большого Успенского монастыря в исторических границах, предполагающая восстановление всего комплекса построек.

Зона Тихвинского Успенского монастыря - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко - градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

В данной территориальной зоне осуществляется проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия, в т. ч. такие как:

- реставрационно-ремонтные работы,
- музеефикация памятников,
- реконструкция памятника при условии сохранения его индивидуального предмета охраны,
- установка охранных и мемориальных досок,
- работы, связанные с сохранением и восстановлением исторической планировки территории, зданий, сооружений, формирующих историческую среду и окружение памятника,
- озеленение и благоустройство территории - устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения, установка стендов и витрин, относящихся к памятнику; обеспечение других форм благоустройства, не нарушающих памятник, исторически ценную градостроительную среду и природный ландшафт,
- строительные и реконструктивные работы по инженерному оборудованию территории, не наносящие ущерба памятнику,
- восстановление исторического характера озеленения;
- приспособление объектов для их современного использования.

## 2. Виды разрешенного использования.

<b>Основные виды</b> разрешенного использования земельных участков для зоны ИК		<b>Основные виды</b> разрешенного использования объектов для зоны ИК
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
3.7	Религиозное использование	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Монастырский ансамбль</li> <li>▪ Соборы, церкви</li> <li>▪ Духовное училище</li> </ul>

<b>Вспомогательные виды</b> разрешенного использования земельных участков для зоны ИК		<b>Вспомогательные виды</b> разрешенного использования объектов для зоны ИК
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
3.1	Коммунальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Сооружения инженерной инфраструктуры</li> <li>▪ Хозяйственные площадки</li> <li>▪ Организованные площадки для сбора мусора;</li> </ul>
4.9	Обслуживание автотранспорта	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ организованные парковки для временного хранения легковых автомобилей;</li> </ul>
4.6	Общественное питание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Здания столовой</li> <li>▪ Здания кафе</li> </ul>
4.4	Магазины	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Временные объекты торговли, обслуживания и общественного питания (палатки, киоски, туалеты);</li> </ul>



		▪ Иконные, книжные и сувенирные лавки.
--	--	--

## Статья 51. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

При проектировании и строительстве жилых зданий должны быть предусмотрены меры, обеспечивающие выполнение санитарно-эпидемиологических и экологических требований по охране здоровья людей и окружающей природной среды в соответствии с действующим законодательством.

### Статья 51.1. Территориальная зона Ж-1 - зона застройки многоэтажными жилыми домами

1. Зона предназначена для высокоплотной застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

#### 2. Виды разрешенного использования.

Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны Ж-1		Основные виды разрешенного использования объектов для зоны Ж-1
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
2.6	Многоэтажная жилая застройка	▪ Многоквартирные многоэтажные жилые дома
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	▪ Многоквартирные среднеэтажные жилые дома
3.5	Образование и просвещение	Объекты образования: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Детские сады, ясли</li> <li>▪ Школы общеобразовательные: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Общеобразовательные школы</li> <li>- Специализированные школы</li> <li>- Школы для детей с ослабленным здоровьем</li> </ul> </li> <li>▪ Школы-интернаты</li> <li>▪ Многопрофильные центры дополнительного образования: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Школы искусств</li> <li>- Центры детского творчества</li> <li>- Детские комнаты</li> <li>- Музыкальные школы</li> <li>- Художественные школы</li> <li>- Хореографические школы</li> <li>- Театральные школы</li> <li>- Спортивные школы и центры</li> </ul> </li> </ul>
5.1	Спорт	▪ Физкультурно-оздоровительные здания и сооружения <ul style="list-style-type: none"> <li>- Стадионы жилых районов с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения</li> <li>- Катки</li> <li>- Хоккейные площадки</li> <li>- Спортивные залы</li> <li>- Детские и юношеские спортивные школы</li> <li>- Теннисные корты</li> <li>- Ролледромы</li> </ul>
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	▪ Здания органов охраны правопорядка ▪ Участковые пункты полиции ▪ Объекты пожарной охраны
3.2	Социальное обслуживание	▪ Объекты службы занятости ▪ Объекты страховых организаций ▪ Объекты пенсионного фонда

3.8	Общественное управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты и предприятия связи (почта);</li> <li>▪ Административные здания судов, органов местного самоуправления, государственной власти и подведомственных им учреждений и предприятий</li> <li>▪ Представительства</li> <li>▪ Офисы политических партий, профессиональных союзов, общественных объединений</li> </ul>
-----	-------------------------	--

		<b>Вспомогательные виды</b> разрешенного использования объектов для зоны Ж-1
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Сооружения инженерной инфраструктуры</li> <li>▪ Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры</li> <li>▪ котельные</li> <li>▪ хозяйственные площадки</li> <li>▪ организованные площадки для сбора мусора;</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ организованные парковки для временного хранения легковых автомобилей;</li> <li>▪ Гаражи индивидуальных легковых автомобилей</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Детские площадки, площадки для отдыха</li> <li>▪ Площадки для выгула собак</li> <li>▪ Зеленые насаждения общего пользования</li> <li>▪ Благоустройство территорий</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Пункты оказания первой медицинской помощи</li> </ul>

<b>Условно разрешенные виды</b> разрешенного использования земельных участков для зоны Ж-1		<b>Условно разрешенные виды</b> разрешенного использования объектов для зоны Ж-1
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Многоквартирные высотные жилые дома (более 14 этажей)</li> </ul>
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Индивидуальный жилой дом</li> </ul>
3.4	Здравоохранение	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты здравоохранения <ul style="list-style-type: none"> <li>- Поликлиники</li> <li>- Диагностические центры без стационара</li> <li>- Стоматологические кабинеты</li> </ul> </li> <li>▪ Станции скорой помощи</li> </ul>
4.7	Гостиничное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Гостиницы</li> </ul>
3.10	Ветеринарное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ветлечебницы без содержания животных</li> </ul>
3.7	Религиозное использование	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Конфессиональные объекты</li> </ul>
3.2	Социальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты социальной защиты <ul style="list-style-type: none"> <li>- Центры социального обслуживания населения</li> <li>- Приюты для бездомных матерей с детьми и беременных женщин</li> <li>- Приюты для детей и подростков временно лишившихся попечения родителей</li> <li>- Центры социальной помощи семье и детям</li> <li>- Детские дома-интернаты</li> <li>- Дома ребенка (малютки)</li> <li>- Дома-интернаты для престарелых и инвалидов</li> <li>- Дома-интернаты для детей-инвалидов</li> <li>- Дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями (с 18 лет)</li> </ul> </li> <li>▪ Специальные учреждения социальной защиты <ul style="list-style-type: none"> <li>- Социально-реабилитационные центры для подростков</li> </ul> </li> </ul>

3.3	Бытовое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты бытового обслуживания</li> <li>- Комбинаты бытового обслуживания</li> <li>- Бани городские</li> <li>- Банно-оздоровительные комплексы</li> <li>- Приемные пункты прачечных и химчисток</li> <li>- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг</li> <li>- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты</li> <li>▪ Химчистки самообслуживания</li> </ul>
4.4	Магазины	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Аптеки</li> <li>▪ Магазины общей площадью до 5000 кв.м.:</li> </ul>
4.6	Общественное питание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Предприятия общественного питания площадью зала для посетителей до 300 м.кв.:</li> <li>- Рестораны</li> <li>- Столовые</li> <li>- Кафе</li> </ul>
3.6	Культурное развитие	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Архивы, информационные центры</li> <li>▪ Объекты культуры и искусства локального и районного значения</li> <li>- Танцевальные залы, дискотеки</li> <li>- Театры, кинотеатры</li> <li>- Видеосалоны</li> <li>- Клубы по интересам</li> <li>- Библиотеки</li> <li>- Музеи</li> <li>- Выставочные залы, галереи</li> </ul>
4.5	Банковская и страховая деятельность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Отделения и филиалы банков, обменные пункты</li> </ul>
4.1	Деловое управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями</li> </ul>

### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках	устанавливается с учетом положений главы 11 Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	
	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии,	5 м
	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	25 м
	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей)	25 м
	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	6 м
3.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, сооружений	балконов, эркеров, козырьков – не более 2 метров на высоте более 3,5 метров от уровня земли
4.	Максимальная высота здания	45 м
5.	Максимальная длина фасада многоквартирного жилого	50 м <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Пункт 5 исключен Приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 27 августа 2020 года № 42

	<b>ГО дома</b>	
6.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границами участка)
7.	Минимальная доля озеленения земельного участка и жилого квартала (района, микрорайона)	Расчет принимать по таблице 2, но не менее 15%
8.	Максимальный процент застройки	40 %
9.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства	41 - 60 %
10.	Максимальный коэффициент плотности застройки	1,2

## **Статья 51.2. Территориальная зона Ж-2 зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами**

1. Зона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

### **2. Виды разрешенного использования.**

<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны Ж-2</b>		<b>Основные виды разрешенного использования объектов для зоны Ж-2</b>
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Малоэтажные многоквартирные жилые дома</li> </ul>
3.5	Образование и просвещение	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Детские сады, ясли</li> <li>▪ Школы общеобразовательные <ul style="list-style-type: none"> <li>- Общеобразовательные школы</li> <li>- Специализированные школы</li> </ul> </li> <li>▪ Школы-интернаты</li> <li>▪ Многопрофильные центры дополнительного образования <ul style="list-style-type: none"> <li>- Школы искусств</li> <li>- Музыкальные школы</li> <li>- Художественные школы</li> <li>- Хореографические школы</li> <li>- Театральные школы</li> <li>- Станции юных техников (натуралистов, туристов)</li> </ul> </li> </ul>
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Здания органов охраны правопорядка</li> <li>▪ Объекты участковых пунктов полиции</li> <li>▪ Объекты пожарной охраны</li> </ul>
3.2	Социальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты и предприятия связи <ul style="list-style-type: none"> <li>- Почтовые отделения</li> </ul> </li> </ul>
3.8	Общественное управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Административные здания</li> </ul>

		<b>Вспомогательные виды разрешенного использования объектов для зоны Ж-2</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Сооружения инженерной инфраструктуры</li> <li>▪ Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ хозяйственные площадки</li> <li>▪ организованные площадки для сбора мусора;</li> </ul> </li> <li>▪ организованные парковки для временного хранения</li> </ul>

		<p>легковых автомобилей;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Гаражи индивидуальных легковых автомобилей</li> <li>- Полуподземные, встроенные в жилые здания</li> <li>- Индивидуальные на индивидуальном придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и хозяйственные блоки)</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Детские площадки, площадки для отдыха</li> <li>▪ Площадки для выгула собак</li> <li>▪ Зеленые насаждения общего пользования</li> <li>▪ Благоустройство территорий</li> </ul>

<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков для зоны Ж-2</b>		<b>Условно разрешенные виды разрешенного использования объектов для зоны Ж-2</b>
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
2.6	Среднеэтажная жилая застройка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Многоквартирные среднеэтажные жилые дома</li> </ul>
3.5	Образование и просвещение	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских</li> </ul>
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Индивидуальный жилой дом</li> </ul>
4.4	Магазины	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Аптеки</li> <li>▪ Магазины общей площадью до 5000 кв.м.:</li> </ul>
3.6	Культурное развитие	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты культуры и искусства локального и районного значения</li> <li>- Танцевальные залы, дискотеки</li> <li>- Театры, кинотеатры</li> <li>- ВIDEOSалоны</li> <li>- Клубы по интересам</li> <li>- Библиотеки по месту жительства</li> <li>- Музеи</li> <li>- Выставочные залы, галереи</li> </ul>
4.6	Общественное питание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Предприятия общественного питания площадью зала для посетителей до 200 м.кв.:</li> <li>- Рестораны</li> <li>- Столовые</li> <li>- Кафе</li> </ul>
4.7	Гостиничное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Дома отдыха, пансионаты</li> <li>▪ Базы отдыха предприятий, организаций</li> <li>▪ Туристские базы</li> <li>▪ Кемпинги</li> <li>▪ Гостиницы</li> </ul>
3.7	Религиозное использование	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Конфессиональные объекты</li> </ul>
5.1	Спорт	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Физкультурно-оздоровительные сооружения</li> <li>- Стадионы жилых районов с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения</li> <li>- Спортивно-оздоровительные комплексы</li> <li>- Спортивные площадки</li> <li>- Катки</li> <li>- Хоккейные площадки</li> <li>- Плавательные бассейны</li> <li>- Спортивные залы</li> <li>- Детские и юношеские спортивные школы</li> <li>- Теннисные корты</li> <li>- Ролледромы</li> </ul>
3.2	Социальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты социальной защиты</li> <li>- Центры социального обслуживания населения</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Приюты для бездомных матерей с детьми и беременных женщин</li> <li>- Приюты для детей и подростков временно лишившихся попечения родителей</li> <li>- Центры социальной помощи семье и детям</li> <li>- Детские дома-интернаты</li> <li>- Дома ребенка (малютки)</li> <li>- Дома-интернаты для престарелых и инвалидов</li> <li>- Дома-интернаты для детей-инвалидов</li> <li>- Дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями (с 18 лет)</li> <li>▪ Специальные учреждения социальной защиты <ul style="list-style-type: none"> <li>- Социально-реабилитационные центры для подростков</li> </ul> </li> </ul>
3.3	Бытовое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты бытового обслуживания <ul style="list-style-type: none"> <li>- Комбинаты бытового обслуживания</li> <li>- Бани городские</li> <li>- Банно-оздоровительные комплексы</li> <li>- Приемные пункты прачечных и химчисток</li> <li>- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг</li> <li>- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты</li> <li>- Фабрики-прачечные</li> <li>- Прачечные самообслуживания</li> <li>- Фабрики-химчистки</li> </ul> </li> <li>▪ Химчистки самообслуживания</li> </ul>
3.4	Здравоохранение	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Амбулаторно-поликлинические учреждения <ul style="list-style-type: none"> <li>- Поликлиники</li> <li>- Диагностические центры без стационара</li> <li>- Диспансеры</li> <li>- Фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты</li> <li>- Стоматологические кабинеты</li> </ul> </li> <li>▪ Станции скорой помощи <ul style="list-style-type: none"> <li>- Станции и подстанции скорой медицинской помощи</li> <li>- Травмпункты</li> </ul> </li> <li>▪ Пункты оказания первой медицинской помощи</li> </ul>
4.5	Банковская и страховая деятельность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Отделения и филиалы банков, обменные пункты</li> </ul>
4.1	Деловое управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями</li> </ul>

### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках	устанавливается с учетом положений главы 11 Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	
	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии,	5 м
	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	25 м
	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий высотой 2-3 этажа	15 м
	Минимальное расстояние между длинными сторонами	20 м

	жилых зданий высотой 4 этажа	
	Минимальное расстояние между торцами жилых зданий высотой 2-4 этажа с окнами из жилых комнат	10 м
	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	6 м
3.	Минимальная длина стороны участка индивидуального жилого дома вдоль красной линии	20 м
4.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, сооружений	балконов, эркеров, козырьков – не более 2 метров на высоте более 3,5 метров от уровня земли; крылец – 1.5 метра.
5.	Максимальная высота здания	15 м
6.	Максимальная длина фасада многоквартирного жилого дома	40 м
7.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границами участка)
8.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	Расчет принимать по таблице 2, но не менее 15%
9.	Максимальный процент застройки	40%
10.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства	41 - 50 %
11.	Максимальный коэффициент плотности застройки	0,8

### Статья 51.3. Территориальная зона Ж-3 – зона застройки индивидуальными жилыми домами

1. Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

#### 2. Виды разрешенного использования.

Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны Ж-3		Основные виды разрешенного использования объектов для зоны Ж-3
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Индивидуальный жилой дом</li> </ul>
3.5	Образование и просвещение	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Детские сады, ясли</li> <li>▪ Школы: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Общеобразовательные школы</li> <li>- Специализированные школы</li> </ul> </li> </ul>
3.4	Здравоохранение	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Амбулаторно-поликлинические учреждения</li> <li>- Фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты</li> <li>- Стоматологические кабинеты</li> <li>▪ Пункты оказания первой медицинской помощи</li> </ul>
3.2	Социальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты и предприятия связи</li> <li>- Почтовые отделения</li> </ul>
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Отделения, участковые пункты полиции</li> <li>▪ Объекты пожарной охраны</li> </ul>

		<b>Вспомогательные виды</b> разрешенного использования объектов для зоны Ж-3
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ хозяйственные площадки</li> <li>▪ Сооружения инженерной инфраструктуры</li> <li>▪ Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры</li> <li>▪ организованные площадки для сбора мусора;</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ организованные парковки для временного хранения легковых автомобилей;</li> <li>▪ Гаражи индивидуальных легковых автомобилей <ul style="list-style-type: none"> <li>- Полуподземные, встроенные в жилые здания</li> <li>- Индивидуальные на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля</li> </ul> </li> </ul>
		▪ Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и хозяйственные блоки), <b>не предназначенные для содержания животных</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Детские площадки, площадки для отдыха</li> <li>▪ Площадки для выгула собак</li> <li>▪ Зеленые насаждения общего пользования</li> <li>▪ Благоустройство территорий</li> </ul>

<b>Условно разрешенные виды</b> разрешенного использования земельных участков для зоны Ж-3		<b>Условно разрешенные виды</b> разрешенного использования объектов для зоны Ж-3
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Малоэтажные многоквартирные жилые дома</li> </ul>
3.5	Образование и просвещение	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских</li> </ul>
4.4	Магазины	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Аптеки</li> <li>▪ Магазины общей площадью до 600 кв.м.:</li> </ul>
3.6	Культурное развитие	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты культуры и искусства локального и районного значения <ul style="list-style-type: none"> <li>- Танцевальные залы, дискотеки</li> <li>- Театры, кинотеатры</li> <li>- Видеосалоны</li> <li>- Клубы по интересам</li> <li>- Библиотеки по месту жительства</li> <li>- Музеи</li> <li>- Выставочные залы, галереи</li> </ul> </li> </ul>
4.6	Общественное питание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Предприятия общественного питания площадью зала для посетителей до 300 м.кв.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Рестораны</li> <li>- Столовые</li> <li>- Кафе</li> </ul> </li> </ul>
3.7	Религиозное использование	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Конфессиональные объекты</li> </ul>
3.2	Социальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты социальной защиты <ul style="list-style-type: none"> <li>- Центры социального обслуживания населения</li> <li>- Приюты для бездомных матерей с детьми и беременных женщин</li> <li>- Приюты для детей и подростков временно лишившихся попечения родителей</li> <li>- Центры социальной помощи семье и детям</li> <li>- Детские дома-интернаты</li> <li>- Дома ребенка (малютки)</li> <li>- Дома-интернаты для престарелых и инвалидов</li> <li>- Дома-интернаты для детей-инвалидов</li> </ul> </li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями (с 18 лет)</li> <li>- Психоневрологические интернаты</li> <li>▪ Специальные учреждения социальной защиты</li> <li>- Центры социально-трудовой реабилитации лиц без определенного места жительства</li> <li>- Ночлежные дома для бездомных</li> <li>- Центры социальной адаптации для лиц, прибывших из мест лишения свободы</li> <li>- Социально-реабилитационные центры для подростков</li> </ul>
5.1	Спорт	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Физкультурно-оздоровительные сооружения</li> <li>- Стадионы жилых районов с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения</li> <li>- Спортивные площадки</li> <li>- Катки</li> <li>- Теннисные корты</li> <li>- Ролледромы</li> <li>- Детские и юношеские спортивные школы</li> </ul>
3.3	Бытовое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты бытового обслуживания</li> <li>- Комбинаты бытового обслуживания</li> <li>- Бани городские</li> <li>- Банно-оздоровительные комплексы</li> <li>- Приемные пункты прачечных и химчисток</li> <li>- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг</li> <li>- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты</li> <li>- Фабрики-прачечные</li> <li>- Прачечные самообслуживания</li> <li>- Фабрики-химчистки</li> <li>▪ Химчистки самообслуживания</li> </ul>
3.8	Общественное управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Административные здания</li> <li>▪ Представительства</li> <li>▪ Офисы</li> </ul>
4.7	Гостиничное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Дома отдыха, пансионаты</li> <li>▪ Базы отдыха предприятий, организаций</li> <li>▪ Туристские базы</li> <li>▪ Кемпинги</li> <li>▪ Гостиницы</li> </ul>
3.10	Ветеринарное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ветлечебницы без содержания животных</li> </ul>
4.1	Деловое управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями</li> </ul>
4.0	Предпринимательство	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Мастерские</li> <li>▪ Административные здания</li> </ul>

### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках	устанавливается с учетом положений главы 11 Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	
	Минимальный отступ жилых домов от красной линии улиц	В соответствии с фактически сложившейся в квартале линией застройки (градостроительного регулирования) или в соответствии с документацией по планировке терри-

		тории.
	Минимальный отступ зданий, сооружений от красной линии проездов	3 м, или в соответствии с фактически сложившейся в квартале линией застройки (градостроительного регулирования), или в соответствии с документацией по планировке территории.
	Минимальное расстояние до границы соседнего участка от жилого дома	3 м
	от построек для содержания скота и птицы	4 м (Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований)
	от других построек и объектов (бани, автостоянки и др.)	высота объекта (в верхней точке), но не менее 3 м;
	от стволов деревьев:	- высокорослых - 4 м; - среднерослых - 2 м; - от кустарника - 1 м.
3.	Минимальная длина стороны участка индивидуального жилого дома вдоль красной линии	20 м
4.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, сооружений	балконов, эркеров, козырьков – не более 2 метров на высоте более 3,5 метров от уровня земли; крылец – 1.5 метра на любой высоте
5.	Максимальная высота здания	10 м
6.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границами участка)
7.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	40 %
8.	Максимальный процент застройки	30%
9.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства	31 - 50 %
10.	Максимальный коэффициент плотности застройки	0,4

#### **Статья 51.4. Территориальная зона Ж-4 – зона перспективного развития территории населенного пункта**

1. Зона предназначена для комплексного и устойчивого развития в целях жилищного строительства, размещения объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам и положениям генерального плана поселения.

Установленные настоящей статьей градостроительные регламенты действуют исключительно в отношении земельных участков, имеющих категорию земель – «земли населенных пунктов».

2. Виды разрешенного использования.

<b>Основные виды</b> разрешенного использования земельных участков для зоны Ж-4		<b>Основные виды</b> разрешенного использования объектов для зоны Ж-4
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	

		<b>Вспомогательные виды</b> разрешенного использования объектов для зоны Ж-3
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Хозяйственные площадки</li> <li>▪ Площадки для сбора мусора;</li> <li>▪ Гаражи индивидуальных легковых автомобилей <ul style="list-style-type: none"> <li>- Полуподземные, встроенные в жилые здания</li> <li>- Индивидуальные на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля</li> </ul> </li> <li>▪ Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и хозяйственные блоки).</li> </ul>

<b>Условно разрешенные виды</b> разрешенного использования земельных участков для зоны Ж-4		Условно разрешенные виды разрешенного использования объектов для зоны Ж-4
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
2.0	Жилая застройка за исключением «для индивидуального жилищного строительства»	

### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельного участка	Не устанавливается
2.	Максимальная площадь земельного участка	Не устанавливается
3.	Отступ жилых домов от красной линии улиц, минимальное расстояние от жилого дома, от построек для содержания скота и птицы, от других построек, от стволов садовых (культурных) деревьев до границы участка	15 метров
4.	Максимальная высота здания	10 метров
5.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	95 %
6.	Максимальный процент застройки	5 % (предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения процента застройки в зоне Ж-4 не осуществляется)
7.	Предельное количество этажей в здании	3 (включая цокольный, подвальный, мансардный или мезонинный)

4. Территории, расположенные в пределах границ территориальной зоны Ж-4, обеспечиваются документацией по планировке территории в составе проектов планировки и межевания территорий, а также градостроительных планов всех застроенных и (или) подлежа-

щих застройке земельных участков. При разработке документации по планировке территории принимаются нормативы (градостроительные регламенты) зоны Ж-3.

Обязательные расчетные показатели допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов устанавливаются Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.

5. Градостроительный регламент зоны Ж-4 для территорий, обеспеченных документацией по планировке в составе проектов планировки и межевания территорий, а также градостроительных планов всех застроенных и (или) подлежащих застройке земельных участков, утрачивает силу после официального опубликования решения об утверждении документации по планировке территории и на данные территории распространяется градостроительный регламент территориальной зоны Ж-3.

### **Статья 51.5. Территориальная зона Ж-5 – зона населенных пунктов, входящих в состав Тихвинского городского поселения**

1. Границы зоны соответствуют границам населенных пунктов, входящих в состав Тихвинского городского поселения, за исключением населенного пункта Тихвин, а также присоединенных к городу Тихвин населенных пунктов Стретилово, Фишева Гора, Лазаревичи, Заболотье.

Все земельные участки с категорией земель – «земли населенных пунктов», расположенные в населенных пунктах, входящих в состав Тихвинского городского поселения, за исключением населенных пунктов: Паголда, Тихвин и присоединенных к нему Стретилово, Фишева Гора, Лазаревичи, Заболотье, расположены в зоне Ж-5.

В указанных населенных пунктах Тихвинского городского поселения градостроительный регламент зоны Ж-5 распространяет свое действие вплоть до осуществления индивидуального градостроительного зонирования каждого из них.

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам, необходимых для жизнедеятельности населенных пунктов. В границах территорий отдельных населенных пунктов возможно размещение производственных предприятий и коммунально-складских организаций при соблюдении действующих санитарно-эпидемиологических норм. При разработке проектов планировки отдельных населенных пунктов в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом видов использования данных территорий.

#### **2. Виды разрешенного использования.**

<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны Ж-5</b>		<b>Основные виды разрешенного использования объектов для зоны Ж-5</b>
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Индивидуальный жилой дом</li> </ul>

3.5	Образование и просвещение	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Детские сады, ясли</li> <li>▪ Школы: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Общеобразовательные школы</li> <li>- Специализированные школы</li> </ul> </li> <li>▪ Школы-интернаты</li> <li>▪ Многопрофильные объекты дополнительного образования <ul style="list-style-type: none"> <li>- Школы искусств</li> <li>- Музыкальные школы</li> <li>- Художественные школы</li> <li>- Хореографические школы</li> <li>- Театральные школы</li> <li>- Станции юных техников</li> </ul> </li> </ul>
3.4	Здравоохранение	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Стационары <ul style="list-style-type: none"> <li>- Круглосуточные стационары (кроме туберкулезных, инфекционных, психиатрических, онкологических)</li> <li>- Дневные стационары</li> <li>- Дома сестринского ухода</li> <li>- Диспансеры со стационаром</li> <li>- Родильные дома</li> </ul> </li> <li>▪ Амбулаторно-поликлинические учреждения <ul style="list-style-type: none"> <li>- Поликлиники</li> <li>- Диагностические центры без стационара</li> <li>- Диспансеры</li> <li>- Фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты</li> <li>- Стоматологические кабинеты</li> </ul> </li> <li>▪ Станции скорой помощи <ul style="list-style-type: none"> <li>- Станции и подстанции скорой медицинской помощи</li> <li>- Травмпункты</li> </ul> </li> <li>▪ Пункты оказания первой медицинской помощи</li> </ul>
3.3	Бытовое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты бытового обслуживания <ul style="list-style-type: none"> <li>- Комбинаты бытового обслуживания</li> <li>- Бани</li> <li>- Банно-оздоровительные комплексы</li> <li>- Приемные пункты прачечных и химчисток</li> <li>- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг</li> <li>- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты</li> <li>- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания <ul style="list-style-type: none"> <li>- Фабрики-прачечные</li> <li>- Прачечные самообслуживания</li> <li>- Фабрики-химчистки</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>▪ Химчистки самообслуживания</li> </ul>
3.8	Общественное управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Административные здания</li> </ul>
1.13	Овощеводство	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Огороды, парники без фундамента площадью до 10 кв.м.</li> </ul>
1.5	Садоводство	Не предусмотрено (на земельном участке разрешается выращивание многолетних плодовых и ягодных культур, возведение каких бы то ни было объектов запрещено).
3.1	Коммунальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Сооружения инженерной инфраструктуры</li> <li>▪ Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры</li> </ul>
3.2	Социальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты и предприятия связи <ul style="list-style-type: none"> <li>- Почтовые отделения</li> </ul> </li> </ul>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Городские парки</li> <li>▪ Скверы, сады, бульвары</li> <li>▪ Городские лесопарки</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Зимние сады</li> <li>▪ Специализированные парки</li> <li>▪ Места для пикников, костров</li> <li>▪ Мемориалы, памятники, братские захоронения</li> </ul>
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты пожарной охраны;</li> <li>▪ Пункты охраны правопорядка</li> </ul>
1.17	Питомники	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Дендрарии</li> <li>▪ Оранжереи, питомники</li> </ul>
11.1	Общее пользование водными объектами	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Благоустроенные береговые полосы</li> </ul>
5.2	Природно-познавательный туризм	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Базы юных натуралистов</li> </ul>
5.3	Охота и рыбалка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Благоустроенные площадки для рыбалки</li> </ul>
5.1	Спорт	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Физкультурно-оздоровительные сооружения <ul style="list-style-type: none"> <li>- Стадионы жилых районов с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения</li> <li>- Спортивные площадки</li> <li>- Катки</li> <li>- Спортивные залы</li> <li>- Теннисные корты</li> <li>- Спортивно-оздоровительные комплексы</li> <li>- Ролледромы</li> <li>- Детские и юношеские спортивные школы</li> <li>- Плавательные бассейны</li> </ul> </li> <li>▪ Спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах <ul style="list-style-type: none"> <li>- Лодочные станции</li> <li>- Лыжные спортивные базы</li> <li>- Водносportивные базы</li> </ul> </li> <li>▪ Конноспортивные школы</li> <li>Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря</li> </ul>

		<b>Вспомогательные виды</b> разрешенного использования объектов для зоны Ж-5
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ хозяйственные площадки</li> <li>▪ организованные площадки для сбора мусора;</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ организованные парковки для временного хранения легковых автомобилей;</li> <li>▪ Гаражи индивидуальных легковых автомобилей боксового типа</li> <li>▪ Гаражи индивидуальных легковых автомобилей <ul style="list-style-type: none"> <li>- Полуподземные, встроенные в жилые здания</li> </ul> </li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Детские площадки, площадки для отдыха</li> <li>▪ Площадки для выгула собак</li> <li>▪ Зеленые насаждения общего пользования</li> <li>▪ Благоустройство территорий</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и хозяйственные блоки) с возможностью содержания животных при условии соблюдения требований санитарных и технических регламентов</li> </ul>

<b>Условно разрешенные</b> виды использования земельных участков для зоны Ж-5		
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	<b>Условно разрешенные</b> виды использования объектов для зоны Ж-5
2.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Малоэтажные многоквартирные жилые дома</li> </ul>

2.2	Приусадебный участок личного подсобного хозяйства	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Индивидуальный жилой дом</li> <li>▪ Индивидуальные овощехранилища на земельном участке</li> </ul>
1.7	Животноводство	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Сенокосение,</li> <li>▪ Пастбище,</li> <li>▪ Постройки для содержания мелких животных</li> </ul>
4.5	Банковская и страховая деятельность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Отделения и филиалы банков, обменные пункты</li> </ul>
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Сельскохозяйственные здания и сооружения;</li> <li>▪ Индивидуальные овощехранилища на земельном участке</li> </ul>
3.5	Образование и просвещение	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских</li> </ul>
1.12	Пчеловодство	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Пасека</li> </ul>
3.6	Культурное развитие	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты культуры и искусства локального и районного значения <ul style="list-style-type: none"> <li>- Танцевальные залы, дискотеки</li> <li>- Дома культуры</li> <li>- Театры, кинотеатры</li> <li>- Библиотеки по месту жительства</li> <li>- Музеи</li> <li>- Выставочные залы</li> </ul> </li> </ul>
4.4	Магазины	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Аптеки</li> <li>▪ Магазины общей площадью до 4999 кв.м.:</li> </ul>
4.6	Общественное питание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Предприятия общественного питания площадью зала для посетителей до 500 м.кв.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Рестораны</li> <li>- Столовые</li> <li>- Кафе</li> </ul> </li> </ul>
3.7	Религиозное использование	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Конфессиональные объекты</li> </ul>
3.2	Социальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты социальной защиты <ul style="list-style-type: none"> <li>- Центры социального обслуживания населения</li> <li>- Приюты для бездомных матерей с детьми и беременных женщин</li> <li>- Приюты для детей и подростков временно лишившихся попечения родителей</li> <li>- Центры социальной помощи семье и детям</li> <li>- Детские дома-интернаты</li> <li>- Дома ребенка (малютки)</li> <li>- Дома-интернаты для престарелых и инвалидов</li> <li>- Дома-интернаты для детей-инвалидов</li> <li>- Дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями (с 18 лет)</li> <li>- Психоневрологические интернаты</li> </ul> </li> <li>▪ Специальные учреждения социальной защиты <ul style="list-style-type: none"> <li>- Центры социально-трудовой реабилитации лиц без определенного места жительства</li> <li>- Ночлежные дома для бездомных</li> <li>- Центры социальной адаптации для лиц, прибывших из мест лишения свободы</li> <li>- Социально-реабилитационные центры для подростков</li> </ul> </li> <li>▪ Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны</li> </ul>
4.7	Гостиничное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Дома отдыха, пансионаты</li> <li>▪ Базы отдыха предприятий, организаций</li> <li>▪ Туристские базы</li> <li>▪ Кемпинги</li> <li>▪ Гостиницы</li> </ul>
3.10	Ветеринарное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ветлечебницы без содержания животных</li> </ul>

4.1	Деловое управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями</li> </ul>
-----	--------------------	---

### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках	устанавливается с учетом положений главы 11 Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	
	Минимальный отступ жилых домов от красной линии улиц	В соответствии с фактически сложившейся в квартале линией застройки (градостроительного регулирования) или в соответствии с документацией по планировке территории.
	Минимальный отступ жилых домов от красной линии проездов	3 м
	Минимальное расстояние до границы соседнего участка от жилого дома	3 м
	от построек для содержания скота и птицы	4 м (Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований)
	от других построек (бани, автостоянки и др.)	высота объекта (в верхней точке), но не менее 3 м;
	от стволов деревьев:	- высокорослых - 4 м; - среднерослых - 2 м; - от кустарника - 1 м.
3.	Минимальная длина стороны участка индивидуального жилого дома вдоль красной линии	20 м
4.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, сооружений	балконов, эркеров, козырьков – не более 2 метров на высоте более 3,5 метров от уровня земли; крылец – 1.5 метра.
5.	Максимальная высота здания	10 м
6.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границами участка)
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	40 %
	Максимальный процент застройки	30%
	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	31 - 50 %
	Максимальный коэффициент плотности застройки	0,4



4. Расстояния от помещений (зданий, сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

## Статья 52. ОЖ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и районного значения.

### 2. Виды разрешенного использования.

Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны ОЖ		Основные виды разрешенного использования объектов для зоны ОЖ
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
2.6	Многоэтажная жилая застройка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Многоквартирные многоэтажные жилые дома</li> </ul>
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Многоквартирные среднеэтажные жилые дома</li> </ul>
4.7	Гостиничное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Гостиницы</li> </ul>
4.5	Банковская и страховая деятельность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Отделения и филиалы банков, обменные пункты</li> </ul>
3.8	Общественное управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Административные здания</li> <li>▪ Представительства</li> <li>▪ Офисы</li> <li>▪ Многофункциональные обслуживающие деловые объекты</li> <li>▪ Судебные и юридические органы</li> </ul>
4.4	Магазины	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Аптеки</li> <li>▪ Магазины общей площадью до 5000 кв.м.:</li> </ul>
4.6	Общественное питание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Предприятия общественного питания площадью зала для посетителей до 1500 м.кв.:</li> <li>- Рестораны</li> <li>- Столовые</li> <li>- Кафе</li> </ul>
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Отделения, участковые пункты полиции</li> <li>▪ Объекты пожарной охраны</li> </ul>
3.3	Бытовое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты социальной защиты</li> <li>- Центры социального обслуживания населения</li> <li>▪ Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны</li> <li>▪ Объекты бытового обслуживания</li> <li>- Комбинаты бытового обслуживания</li> <li>- Бани</li> <li>- Банно-оздоровительные комплексы</li> <li>- Приемные пункты прачечных и химчисток</li> <li>- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг</li> <li>- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты</li> <li>- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания</li> <li>- Фабрики-прачечные</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Прачечные самообслуживания</li> <li>- Фабрики-химчистки</li> <li>- Химчистки самообслуживания</li> </ul>
3.6	Культурное развитие	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты культуры и искусства городского значения <ul style="list-style-type: none"> <li>- Кинотеатры</li> <li>- Филармонии концертные залы</li> <li>- Театры</li> </ul> </li> <li>▪ Дворцы и дома культуры, клубы, центры культуры <ul style="list-style-type: none"> <li>- Библиотеки городского значения</li> <li>- Планетарий</li> <li>- Дома творческих союзов</li> <li>- Дворцы бракосочетания</li> </ul> </li> <li>▪ Музеи, выставочные залы, галереи</li> <li>▪ Лектории</li> <li>▪ Архивы, информационные центры</li> <li>▪ Многофункциональные развлекательные комплексы</li> <li>▪ Зоопарки</li> <li>▪ Объекты культуры и искусства локального и районного значения <ul style="list-style-type: none"> <li>- Танцевальные залы, дискотеки</li> <li>- Театры, кинотеатры</li> <li>- Клубы по интересам</li> <li>- Библиотеки по месту жительства</li> <li>- Музеи</li> <li>- Выставочные залы, галереи</li> </ul> </li> </ul>
3.2	Социальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты и предприятия связи <ul style="list-style-type: none"> <li>- Почтовые отделения</li> </ul> </li> </ul>
3.10	Ветеринарное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ветлечебницы без содержания животных</li> </ul>
4.1	Деловое управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями</li> </ul>

		<b>Вспомогательные виды</b> разрешенного использования объектов для зоны ОЖ
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Сооружения инженерной инфраструктуры</li> <li>▪ Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ общественные туалеты;</li> <li>▪ хозяйственные площадки</li> <li>▪ организованные площадки для сбора мусора;</li> </ul> </li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ организованные парковки для временного хранения легковых автомобилей;</li> <li>▪ Гаражи индивидуальных легковых автомобилей <ul style="list-style-type: none"> <li>- Подземные</li> <li>- Полуподземные</li> </ul> </li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Детские площадки, площадки для отдыха</li> <li>▪ Площадки для выгула собак</li> <li>▪ Зеленые насаждения общего пользования</li> <li>▪ Благоустройство территорий</li> </ul>

<b>Условно разрешенные</b> виды использования земельных участков для зоны ОЖ		<b>Условно разрешенные</b> виды использования объектов для зоны ОЖ
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
2.1	Малоэтажная жилая застройка	
3.7	Религиозное использование	
3.4	Здравоохранение	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Многоквартирные малоэтажные жилые дома</li> <li>▪ Конфессиональные объекты</li> <li>▪ Поликлиники</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Диагностические центры без стационара</li> <li>▪ Стоматологические кабинеты</li> <li>▪ Травмпункты и пункты оказания первой медицинской помощи</li> <li>▪ Аптеки во встроенных нежилых помещениях</li> </ul>
--	---

### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках	устанавливается с учетом положений главы 11 Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	
	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии,	3 м
	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	25 м
	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей)	25 м
	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	6 м
3.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, сооружений	балконов, эркеров, козырьков – не более 2 метров на высоте более 3,5 метров от уровня земли; крылец – 1.3 метра.
4.	Максимальная высота здания	45 м
5.	Максимальная длина фасада многоквартирного жилого дома	40 м
6.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границами участка)
	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	Следует принимать по таблице 2, но не менее 10 %
	Максимальный процент застройки	40 %
	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	41 – 70 %
	Максимальный коэффициент плотности застройки	1,2

### Статья 53. ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Параметры общественно-деловой застройки определяются в соответствии со СНиП 2.07.01- 89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также другими действующими нормативными документами.

## Статья 53.1. Территориальная зона ОИ-1 – зона исторического центра города

1. На территории данной зоны действуют особо строгие ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

Зона ОИ-1 – зона регенерации исторической среды и комплексной реконструкции территории, с сохранением объектов культурного наследия, ценной историко-культурной градостроительной среды.

Зона исторического центра города выделена для обеспечения правовых условий регенерации историко-культурной градостроительной среды, учитывая сочетание жилой и обслуживающей функции использования территории.

Ввиду расположения зоны ОИ - 1 на территориях действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, здесь должны соблюдаться ограничения направленные на:

- сохранение системы исторической планировки, ценных элементов ландшафта, ценной средовой застройки,
- закрепление или восстановление градоформирующего значения памятников в архитектурно-пространственной организации города,
- создание благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия,
- устранение диссонансов нарушающих восприятие памятников, цельность композиции охраняемых архитектурных комплексов и ландшафтов, путем реконструкции диссонирующих объектов при соблюдении градостроительного регламента.

Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия включают требования по сомасштабности вновь возводимых и реконструируемых построек сложившемуся архитектурному окружению, архитектурно-художественным характеристикам объектов, определяемым особенностями декорирования фасадов, установкой малых архитектурных форм, характеру озеленения, приемам благоустройства и другим показателям, которые устанавливаются в описании режима использования зоны.

### 2. Виды разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны ОИ-1		Основные виды разрешенного использования объектов для зоны ОИ-1
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	▪ Индивидуальный жилой дом
4.5	Банковская и страховая деятельность	▪ Отделения и филиалы банков, обменные пункты
3.8	Общественное управление	▪ Административные здания ▪ Представительства ▪ Офисы ▪ Многофункциональные обслуживающие деловые объекты ▪ Судебные и юридические органы
3.3	Бытовое обслуживание	▪ Объекты социальной защиты - Центры социального обслуживания населения ▪ Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны ▪ Объекты бытового обслуживания - Комбинаты бытового обслуживания - Бани - Банно-оздоровительные комплексы - Приемные пункты прачечных и химчисток - Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг - Косметические салоны, парикмахерские, мас-

		<p>сажные кабинеты</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания</li> <li>- Фабрики-прачечные</li> <li>- Прачечные самообслуживания</li> <li>- Фабрики-химчистки</li> <li>- Химчистки самообслуживания</li> </ul>
5.1	Спорт	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Физкультурно-оздоровительные сооружения</li> <li>- Стадионы жилых районов с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения</li> <li>- Спортивные площадки</li> <li>- Катки</li> <li>- Спортивные залы</li> <li>- Теннисные корты</li> </ul>
4.6	Общественное питание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Предприятия общественного питания площадью зала для посетителей до 1000 м.кв.:</li> <li>- Рестораны</li> <li>- Столовые</li> <li>- Кафе</li> </ul>
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Отделения, участковые пункты полиции</li> <li>▪ Объекты пожарной охраны</li> </ul>
3.4	Здравоохранение	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Амбулаторно-поликлинические учреждения</li> <li>▪ Пункты оказания первой медицинской помощи</li> </ul>
3.6	Культурное развитие	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Музеи, выставочные залы, галереи</li> <li>▪ Архивы</li> <li>▪ Объекты культуры и искусства локального и районного значения: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Театры, кинотеатры</li> <li>- Видеосалоны</li> <li>- Клубы по интересам</li> <li>- Библиотеки по месту жительства</li> <li>- Музеи</li> <li>- Выставочные залы, галереи</li> <li>- Цирк</li> <li>- Здание музейного фондового хранилища</li> <li>- Реставрационно-хранительский центр</li> </ul> </li> </ul>
3.2	Социальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты и предприятия связи</li> <li>- Почтовые отделения</li> </ul>
5.2.1	Туристическое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты в сфере туризма</li> </ul>

		<p><b>Вспомогательные виды</b> разрешенного использования объектов для зоны ОИ-1</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Сооружения инженерной инфраструктуры</li> <li>▪ Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ общественные туалеты;</li> <li>▪ хозяйственные площадки</li> <li>▪ организованные площадки для сбора мусора;</li> </ul> </li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ организованные парковки для временного хранения легковых автомобилей;</li> <li>▪ Встроенные или встроенно-пристроенные гаражи на земельных участках для индивидуального жилищного строительства</li> <li>▪ Гостевые стоянки на земельных участках для индивидуального жилищного строительства</li> <li>▪ Автостоянки для временного хранения туристических автобусов</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Детские площадки, площадки для отдыха</li> <li>▪ Площадки для выгула собак</li> <li>▪ Зеленые насаждения общего пользования</li> <li>▪ Благоустройство территорий</li> </ul>

Условно разрешенные виды использования земельных участков для зоны ОИ-1		Условно разрешенные виды использования объектов для зоны ОИ-1
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
3.7	Религиозное использование	▪ Конфессиональные объекты
2.1	Среднеэтажная жилая застройка	▪ Многоквартирные среднеэтажные жилые дома
4.4	Магазины	▪ Аптеки ▪ Магазины общей площадью до 3000 кв.м.:
4.7	Гостиничное обслуживание	▪ Гостиницы
3.10	Ветеринарное обслуживание	▪ Ветлечебницы без содержания животных

### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках	устанавливается с учетом положений главы 11 Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	
	Отступ зданий от красной линии,	В соответствии с фактически сложившейся в квартале линией застройки (градостроительного регулирования) или в соответствии с документацией по планировке территории.
	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	25 м
3.	Минимальное расстояние до границы соседнего участка от жилого дома	3 м
	от построек для содержания скота и птицы	4 м (Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований)
	от других построек (бани, автостоянки и др.)	высота объекта (в верхней точке), но не менее 3 м;
	от стволов деревьев:	- высокорослых - 4 м; - среднерослых - 2 м; - от кустарника - 1 м.
4.	Минимальная длина стороны участка индивидуального жилого дома вдоль красной линии	20 м
5.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, сооружений	балконов, эркеров, козырьков – не более 2 метров на высоте более 3,5 метров от уровня земли; крылец – 1.5 метра.
6.	Максимальная высота здания	В соответствии с зонами охраны г. Тихвин и Градостроительным регламентом
7.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земель-	V (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границами участка)

	ных участков зоны	
8.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	Следует принимать по таблице 2
9.	Максимальный процент застройки	40 %
10.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства	41 – 50 %
11.	Максимальный коэффициент плотности застройки	0,8

### **Статья 53.2. Территориальная зона О-1 зона делового, общественного и коммерческого назначения**

1. Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

#### **2. Виды разрешенного использования**

<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны О-1</b>		<b>Основные виды разрешенного использования объектов для зоны О-1</b>
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
3.6	Культурное развитие	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Музеи, выставочные залы, галереи</li> <li>▪ Архивы, информационные центры</li> <li>▪ Многофункциональные развлекательные комплексы</li> <li>▪ Объекты культуры и искусства локального и районного значения               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Театры, кинотеатры</li> <li>- Видеосалоны</li> <li>- Клубы по интересам</li> <li>- Библиотеки по месту жительства</li> <li>- Музеи</li> <li>- Выставочные залы, галереи</li> </ul> </li> </ul>
3.8	Общественное управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Административные здания</li> <li>▪ Представительства</li> <li>▪ Офисы</li> <li>▪ Многофункциональные обслуживающие деловые объекты</li> </ul>
4.6	Общественное питание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Предприятия общественного питания площадью зала для посетителей до 1000 м.кв.:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Рестораны</li> <li>- Столовые</li> <li>- Кафе</li> </ul> </li> </ul>
8.4	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Следственные изоляторы</li> <li>▪ Административные здания</li> <li>▪ Офисы</li> <li>▪ Здания и объекты специального назначения</li> <li>▪ Посты охраны</li> </ul>
3.5	Образование и просвещение	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских</li> <li>▪ Высшие учебные заведения</li> </ul>
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Здания РОВД, ГИБДД, военные комиссариаты</li> <li>▪ Отделения, участковые пункты полиции</li> <li>▪ Объекты пожарной охраны</li> </ul>

3.3	Бытовое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты социальной защиты <ul style="list-style-type: none"> <li>- Центры социального обслуживания населения</li> </ul> </li> <li>▪ Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны</li> <li>▪ Объекты бытового обслуживания <ul style="list-style-type: none"> <li>- Комбинаты бытового обслуживания</li> <li>- Бани</li> <li>- Банно-оздоровительные комплексы</li> <li>- Приемные пункты прачечных и химчисток</li> <li>- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг</li> <li>- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты</li> <li>- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания</li> <li>- Фабрики-прачечные</li> <li>- Прачечные самообслуживания</li> <li>- Фабрики-химчистки</li> <li>- Химчистки самообслуживания</li> </ul> </li> </ul>
4.4	Магазины	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Аптеки</li> <li>▪ Магазины общей площадью до 5000 кв.м.:</li> </ul>
4.7	Гостиничное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Гостиницы</li> </ul>
4.8	Развлечения	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Атракционы</li> </ul>
4.1	Деловое управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации</li> <li>▪ Офисы</li> <li>▪ Представительства</li> <li>▪ Судебные и юридические органы</li> </ul>
4.5	Банковская и страховая деятельность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Отделения и филиалы банков, обменные пункты</li> </ul>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Мемориалы, памятники, братские захоронения</li> </ul>

		<b>Вспомогательные виды</b> разрешенного использования объектов для зоны О-1
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Сооружения инженерной инфраструктуры</li> <li>▪ Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ общественные туалеты;</li> <li>▪ Хозяйственные площадки</li> <li>▪ организованные площадки для сбора мусора;</li> </ul> </li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– организованные парковки для временного хранения легковых автомобилей;</li> <li>– Встроенные или встроенно-пристроенные гаражи</li> <li>– подземные и полуподземные паркинги для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей</li> <li>– Автостоянки для временного хранения туристических автобусов</li> <li>– Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения боксового типа</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Детские площадки, площадки для отдыха</li> <li>▪ Площадки для выгула собак</li> <li>▪ Зеленые насаждения общего пользования</li> <li>▪ Благоустройство территорий</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Пункты оказания первой медицинской помощи</li> </ul>

<b>Условно разрешенные виды</b> разрешенного использования земельных участков для зоны О-1		<b>Условно разрешенные виды</b> разрешенного использования объектов для зоны О-1
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использо-	Наименование	



вания земельного участка		
2.1	Малоэтажная жилая застройка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Многоквартирные малоэтажные жилые дома</li> </ul>
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Многоквартирные среднеэтажные жилые дома</li> </ul>
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Крупные торговые комплексы общей площадью 5000 кв.м. и более</li> <li>▪ Торгово-выставочные комплексы</li> </ul>
4.9	Обслуживание автотранспорта	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Гаражи индивидуальных легковых автомобилей <ul style="list-style-type: none"> <li>- Подземные</li> <li>- Полуподземные</li> <li>- Многоэтажные</li> <li>- Встроенные или встроенно-пристроенные</li> <li>- Боксового типа</li> </ul> </li> <li>▪ Автостоянки многоуровневые для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей</li> </ul>
3.7	Религиозное использование	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Административно-хозяйственные учреждения</li> <li>▪ Представительства</li> </ul>
6.9	Склады	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Открытые склады</li> <li>▪ Объекты складского назначения площадью до 3000 кв.м.</li> </ul>
4.8	Развлечения	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Специальные спортивно-развлекательные объекты: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Аквапарк</li> </ul> </li> </ul>
3.10	Ветеринарное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ветлечебницы с содержанием несельскохозяйственных животных</li> </ul>

### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках	устанавливается с учетом положений главы 11 Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	
	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии,	10 м
	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	25 м
	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей)	25 м
	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	6 м
3.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, сооружений	балконов, эркеров, козырьков – не более 2 метров на высоте более 3,5 метров от уровня земли; крылец – 1,5 метра.
4.	Максимальная высота здания	45 м
5.	Максимальная длина фасада многоквартирного жилого дома	40 м
6.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границами участка)

7.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	расчет принимать по таблице 2, но не менее 10 %
8.	Максимальный процент застройки	50%
9.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства	51 – 70 %
10.	Максимальный коэффициент плотности застройки	3,0

### Статья 53.3. Территориальная зона О-2 – зона учреждений здравоохранения и социальной защиты

1. Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты городского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

#### 2. Виды разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны О-2		Основные виды разрешенного использования объектов для зоны О-2
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
3.4	Здравоохранение	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Стационары <ul style="list-style-type: none"> <li>- Круглосуточные стационары (кроме туберкулезных, инфекционных, психиатрических, онкологических)</li> <li>- Дневные стационары</li> <li>- Дома сестринского ухода</li> <li>- Диспансеры со стационаром</li> <li>- Родильные дома</li> </ul> </li> <li>▪ Амбулаторно-поликлинические учреждения <ul style="list-style-type: none"> <li>- Поликлиники</li> <li>- Диагностические центры без стационара</li> <li>- Диспансеры</li> <li>- Фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты</li> <li>- Стоматологические кабинеты</li> </ul> </li> <li>▪ Станции скорой помощи <ul style="list-style-type: none"> <li>- Станции и подстанции скорой медицинской помощи</li> <li>- Травмпункты</li> </ul> </li> <li>▪ Аптеки</li> <li>▪ Пункты оказания первой медицинской помощи</li> </ul>
3.2	Социальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Отделения почты</li> <li>▪ Объекты социальной защиты <ul style="list-style-type: none"> <li>- Центры социального обслуживания населения</li> <li>- Приюты для бездомных матерей с детьми и беременных женщин</li> <li>- Социально-реабилитационные центры для подростков</li> <li>- Дома престарелых</li> <li>- Детские дома</li> <li>- Благотворительные организации</li> <li>- Приюты для детей и подростков временно лишившихся попечения родителей</li> <li>- Центры социальной помощи семье и детям</li> <li>- Детские дома-интернаты</li> </ul> </li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Дома ребенка (малютки)</li> <li>- Дома-интернаты для престарелых и инвалидов</li> <li>- Дома-интернаты для детей-инвалидов</li> <li>- Дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями (с 18 лет)</li> <li>- Психоневрологические интернаты</li> </ul>
3.1	Коммунальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Сооружения инженерной инфраструктуры</li> <li>▪ Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры</li> </ul>
3.3	Бытовое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Похоронный дом</li> </ul>

		<b>Вспомогательные виды</b> разрешенного использования объектов для зоны О-2
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Спортивно-оздоровительные сооружения</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Гостиницы при объектах здравоохранения и социального обслуживания</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Предприятия общественного питания площадью зала для посетителей до 400 м.кв.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Столовые</li> <li>- Кафе</li> </ul> </li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ общественные туалеты;</li> <li>▪ организованные площадки для сбора мусора;</li> <li>▪ Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Боксового типа</li> </ul> </li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– организованные парковки для временного хранения легковых автомобилей;</li> <li>– Встроенные или встроенно-пристроенные гаражи</li> <li>– подземные и полуподземные паркинги для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей</li> <li>– Автостоянки для временного хранения туристических автобусов</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Аптеки</li> <li>▪ Магазины общей площадью до 500 кв.м.:</li> </ul>

<b>Условно разрешенные виды использования земельных участков для зоны О-2</b>		<b>Условно разрешенные виды использования объектов для зоны О-2</b>
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Стационары специального назначения (туберкулезные, инфекционные, психиатрические, онкологические)</li> </ul>
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Малоэтажные многоквартирные жилые дома</li> </ul>
3.2	Социальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Специальные учреждения социальной защиты <ul style="list-style-type: none"> <li>- Центры социально-трудовой реабилитации лиц без определенного места жительства</li> <li>- Ночлежные дома для бездомных</li> <li>- Центры социальной адаптации для лиц, прибывших из мест лишения свободы</li> </ul> </li> </ul>
3.7	Религиозное использование	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Конфессиональные объекты</li> </ul>
3.10	Ветеринарное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ветлечебницы с содержанием несельскохозяйственных животных</li> </ul>

### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, ми-	устанавливается с учетом положений главы

	минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках	11 Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	5 м
3.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей)	25 м
4.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон	6 м
5.	Максимальная высота здания	50 м
6.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границами участка)
7.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	10 %
8.	Максимальный процент застройки	30 %
9.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства	31 - 40 %
10.	Максимальный коэффициент плотности застройки	3,0

#### Статья 53.4. Территориальная зона О-3 – зона образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования

1. Зона предназначена для размещения образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

##### 2. Виды разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны О-3		Основные виды разрешенного использования объектов для зоны О-3
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
3.5	Образование и просвещение	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты среднего специального и профессионального образования с учебно-лабораторными и учебно-производственными корпусами и мастерскими</li> <li>▪ Высшие учебные заведения</li> </ul>
4.5	Банковская и страховая деятельность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Отделения и филиалы банков, обменные пункты</li> </ul>
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Здания РОВД, ГИБДД, военные комиссариаты</li> <li>▪ Отделения, участковые пункты полиции</li> <li>▪ Объекты пожарной охраны</li> </ul>
3.10	Ветеринарное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ветлечебницы с содержанием несельскохозяйственных животных</li> <li>▪ Приют для несельскохозяйственных животных</li> </ul>

		<b>Вспомогательные виды</b> разрешенного использования объектов для зоны О-3
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Спортивно-оздоровительные сооружения</li> <li>▪ Общежития</li> <li>▪ Предприятия общественного питания площадью зала для посетителей до 400 м.кв.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Столовые</li> <li>- Кафе</li> </ul> </li> <li>▪ общественные туалеты;</li> <li>▪ организованные площадки для сбора мусора;</li> <li>▪ гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Боксового типа</li> </ul> </li> <li>- организованные парковки для временного хранения легковых автомобилей;</li> <li>- Встроенные или встроенно-пристроенные гаражи</li> <li>- подземные и полуподземные паркинги для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей</li> <li>- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов</li> <li>- Пункты оказания первой медицинской помощи</li> </ul>

<b>Условно разрешенные виды</b> использования земельных участков для зоны О-3		<b>Условно разрешенные виды</b> использования объектов для зоны О-3
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
2.6	Многоэтажная жилая застройка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Многоэтажные многоквартирные жилые дома</li> </ul>
3.7	Религиозное использование	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Конфессиональные объекты</li> </ul>
4.4	Магазины	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Аптеки</li> <li>▪ Магазины общей площадью до 1000 кв.м.:</li> </ul>
3.5	Образование и просвещение	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Школы-интернаты <ul style="list-style-type: none"> <li>- Школы-интернаты</li> <li>- Школы-интернаты для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии)</li> </ul> </li> <li>▪ Многопрофильные объекты дополнительного образования <ul style="list-style-type: none"> <li>- Школы искусств</li> <li>- Музыкальные школы</li> <li>- Художественные школы</li> <li>- Хореографические школы</li> <li>- Театральные школы</li> </ul> </li> </ul>
4.1	Деловое управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Административные здания</li> </ul>

### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках	устанавливается с учетом положений главы 11 Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	
	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии,	10 м

	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей)	25 м
	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	6 м
3.	Максимальная высота здания	45 м
4.	Максимальная длина фасада многоквартирного жилого дома	40 м
5.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границами участка)
6.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	50 %
7.	Максимальный процент застройки	30
8.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства	31 - 50 %
9.	Максимальный коэффициент плотности застройки	2,4

### **Статья 53.5. Территориальная зона О-4 – зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности**

1. Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, предназначена для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

#### **2. Виды разрешенного использования**

<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны О-4</b>		<b>Основные виды разрешенного использования объектов для О-4</b>
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
4.1	Деловое управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Административные здания</li> <li>▪ Офисы</li> </ul>
3.9	Обеспечение научной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,</li> <li>▪ Научно-производственные центры</li> <li>▪ Инновационно-научные, учебно-тренировочные комплексы, конструкторские бюро, учебные заведения, лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий</li> <li>▪ Опытные производства не требующие создания санитарно-защитной зоны</li> </ul>
4.5	Банковская и страховая деятельность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Отделения и филиалы банков, обменные пункты</li> </ul>
4.4	Магазины	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Магазины площадью торгового зала до 5000 кв.м.,</li> <li>▪ Торгово-выставочные комплексы</li> </ul>
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Крупные торговые комплексы общей площадью 5000 кв.м. и более</li> </ul>
4.6	Общественное питание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Предприятия общественного питания площадью зала для посетителей до 500 м.кв.:</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Рестораны</li> <li>- Столовые</li> <li>- Кафе</li> </ul>
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Здания РОВД, ГИБДД, военные комиссариаты</li> <li>▪ Отделения, участковые пункты полиции</li> <li>▪ Пожарные части</li> <li>▪ Объекты пожарной охраны</li> </ul>
3.1	Коммунальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Сооружения инженерной инфраструктуры</li> <li>▪ Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры</li> </ul>
4.9	Обслуживание автотранспорта	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Гаражи боксового типа</li> <li>▪ Предприятия автосервиса: <ul style="list-style-type: none"> <li>- АЗС</li> <li>- Авторемонтные мастерские</li> <li>- Мойки</li> </ul> </li> </ul>
3.10	Ветеринарное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ветлечебницы с содержанием несельскохозяйственных животных</li> </ul>

		<b>Вспомогательные виды</b> разрешенного использования объектов для зоны О-4
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Спортивно-оздоровительные сооружения</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- общественные туалеты;</li> <li>- организованные площадки для сбора мусора;</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- организованные парковки для временного хранения легковых автомобилей;</li> <li>- встроенные или встроенно-пристроенные гаражи</li> <li>- подземные и полуподземные паркинги для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей</li> <li>- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов</li> </ul>

### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках	устанавливается с учетом положений главы 11 Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	
	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей)	20 м
	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон	6 м
3.	Максимальная высота здания	45 м
4.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границей территориальной зоны)
5.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	расчет принимать по таблице 2, но не менее 10 %
6.	Максимальный процент застройки	50%
7.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строи-	51 - 70 %

	тельства	
8.	Максимальный коэффициент плотности застройки	3,0

## Статья 54. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

### Статья 54.1. Территориальная зона П-1 – зона производственно-коммунальных объектов П – V классов опасности

1. Зона предназначена для размещения производственных и коммунальных объектов П – V классов опасности, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

#### 2. Виды разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны П-1		Основные виды разрешенного использования объектов для зоны П-1
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
6.2	Тяжелая промышленность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты металлургических, машиностроительных и металлообрабатывающих предприятий и производств II -V классов опасности</li> </ul>
6.3	Легкая промышленность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты текстильных промышленных предприятий, производств легкой промышленности и коммунально-складских организаций II -V классов опасности</li> </ul>
6.4	Пищевая промышленность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты промышленных предприятий и коммунально-складских организаций II -V классов опасности               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Обработка животных продуктов</li> <li>- Микробиологическая промышленность</li> <li>- Обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ</li> </ul> </li> </ul>
6.6	Строительная промышленность	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Объекты строительных промышленных предприятий и коммунально-складских организаций II -V классов опасности</li> </ul>
10.1	Заготовка древесины	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты промышленных предприятий и коммунально-складских организаций II -V классов опасности               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Лесная и деревообрабатывающая промышленность</li> </ul> </li> </ul>
6.9	Склады	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты складского назначения II – V классов опасности</li> <li>▪ Оптовые базы и склады</li> </ul>
4.1	Деловое управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий, офисы</li> </ul>
4.9	Обслуживание автотранспорта	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Сооружения для хранения транспортных средств               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Гаражи грузовых автомобилей</li> <li>- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения</li> </ul> </li> <li>▪ Предприятия автосервиса               <ul style="list-style-type: none"> <li>- АЗС</li> <li>- Авторемонтные и автосервисные предприятия, мастерские</li> <li>- Мойки</li> </ul> </li> </ul>
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Здания РОВД, ГИБДД, военные комиссариаты</li> <li>▪ Отделения, участковые пункты полиции</li> <li>▪ Пожарные части</li> </ul>



		<b>Вспомогательные</b> виды разрешенного использования объектов для зоны П-1
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Предприятия общественного питания площадью зала для посетителей до 1000 м.кв.:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Рестораны</li> <li>- Столовые</li> <li>- Кафе</li> </ul> </li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Спортивно-оздоровительные сооружения</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Стоматологические кабинеты</li> <li>▪ Пункты оказания первой медицинской помощи</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ общественные туалеты;</li> <li>▪ организованные площадки для сбора мусора;</li> <li>▪ Сооружения инженерной инфраструктуры</li> <li>▪ Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры</li> </ul>
		– организованные парковки для временного хранения легковых автомобилей;
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,</li> <li>▪ Научно-производственные центры</li> <li>▪ Инновационно-научные, учебно-тренировочные комплексы</li> <li>▪ Опытные производства не требующие создания санитарно-защитной зоны</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Гостиницы</li> <li>▪ Общежития, связанные с производством и образованием</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Железнодорожные пути</li> <li>▪ Здания, сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта</li> <li>▪ Накопительная площадка</li> </ul>

### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

<b>№</b>	<b>Параметры</b>	<b>Предельные значения</b>
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках	устанавливается с учетом положений главы 11 Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	
	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей)	20 м
	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон	6 м
3.	Максимальная высота здания	45 м
4.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	II (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границей территориальной зоны)
5.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	10 %
6.	Максимальный процент застройки	80%
7.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от	81 - 90 %

	предельных параметров разрешённого строительства	
8.	Максимальный коэффициент плотности застройки	2,4

## Статья 54.2. Территориальная зона П-2 – зона производственно-коммунальных объектов III – V классов опасности

1. Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III – V классов опасности, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

### 2. Виды разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны П-2		Основные виды разрешенного использования объектов для зоны П-2
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
6.2	Тяжелая промышленность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты промышленных предприятий и коммунально-складских организаций III -V классов опасности</li> <li>- Металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;</li> </ul>
6.3	Легкая промышленность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты промышленных предприятий и коммунально-складских организаций III -V классов опасности</li> <li>- Текстильные производства и производства легкой промышленности</li> </ul>
6.4	Пищевая промышленность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты промышленных предприятий и коммунально-складских организаций III -V классов опасности</li> <li>- Обработка животных продуктов</li> <li>- Микробиологическая промышленность</li> <li>- Обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ</li> </ul>
6.6	Строительная промышленность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты промышленных предприятий и коммунально-складских организаций III –V классов опасности</li> <li>- Строительная промышленность</li> </ul>
10.1	Заготовка древесины	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты промышленных предприятий и коммунально-складских организаций III -V классов опасности</li> <li>- Лесная и деревообрабатывающая промышленность</li> </ul>
6.9	Склады	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты складского назначения III –V классов опасности</li> <li>▪ Оптовые базы и склады</li> </ul>
4.1	Деловое управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Офисы</li> </ul>
4.9	Обслуживание автотранспорта	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Сооружения для хранения транспортных средств</li> <li>- Гаражи грузовых автомобилей</li> <li>- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения</li> <li>▪ Предприятия автосервиса</li> <li>- АЗС</li> <li>- Авторемонтные и автосервисные предприятия, мастерские</li> <li>- Мойки</li> </ul>

		<b>Вспомогательные</b> виды разрешенного использования объектов для зоны П-2

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Предприятия общественного питания площадью зала для посетителей до 400 м.кв.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Рестораны</li> <li>- Столовые</li> <li>- Кафе</li> </ul> </li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Спортивно-оздоровительные сооружения</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Гостиницы</li> <li>▪ Общежития, связанные с производством и образованием</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий, офисы</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– общественные туалеты;</li> <li>– организованные площадки для сбора мусора;</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– организованные парковки для временного хранения легковых автомобилей;</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Магазины <ul style="list-style-type: none"> <li>- Магазины промышленных товаров площадью торгового зала до 1000 кв.м.</li> <li>- Магазины продовольственных товаров площадью торгового зала до 300 кв.м.</li> </ul> </li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,</li> <li>▪ Научно-производственные центры</li> <li>▪ Инновационно-научные, учебно-тренировочные комплексы</li> <li>▪ Опытные производства не требующие создания санитарно-защитной зоны</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Стоматологические кабинеты</li> <li>▪ Пункты оказания первой медицинской помощи</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Здания РОВД, ГИБДД, военные комиссариаты</li> <li>▪ Отделения, участковые пункты полиции</li> <li>▪ Пожарные части</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Сооружения инженерной инфраструктуры</li> <li>▪ Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Железнодорожные пути</li> <li>▪ Здания, сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта</li> <li>▪ Накопительная площадка</li> </ul>

### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках	устанавливается с учетом положений главы 11 Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	
	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей)	25 м
	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон	10 м
3.	Максимальная высота здания	45 м
4.	Максимальный класс опасности (по санитарной	III (при условии совпадения границ сани-

	классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	тарно-защитной зоны с границей территориальной зоны)
5.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	10 %
6.	Максимальный процент застройки	80%
7.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства	81 - 90 %
8.	Максимальный коэффициент плотности застройки	2,4

### Статья 54.3. Территориальная зона П-3 – зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности

1. Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

#### 2. Виды разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны П-3		Основные виды разрешенного использования объектов для зоны П-3
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
6.2	Тяжелая промышленность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты промышленных предприятий и коммунально-складских организаций IV-V классов опасности</li> <li>- Металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;</li> </ul>
6.3	Легкая промышленность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты промышленных предприятий и коммунально-складских организаций IV-V классов опасности</li> <li>- Текстильные производства и производства легкой промышленности</li> </ul>
6.4	Пищевая промышленность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты промышленных предприятий и коммунально-складских организаций IV-V классов опасности</li> <li>- Обработка животных продуктов</li> <li>- Микробиологическая промышленность</li> <li>- Обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ</li> </ul>
6.6	Строительная промышленность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты промышленных предприятий и коммунально-складских организаций IV-V классов опасности</li> <li>- Строительная промышленность</li> </ul>
10.1	Заготовка древесины	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты промышленных предприятий и коммунально-складских организаций IV-V классов опасности</li> <li>- Лесная и деревообрабатывающая промышленность</li> </ul>
6.9	Склады	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты складского назначения IV-V классов опасности</li> <li>▪ Оптовые базы и склады</li> </ul>
4.1	Деловое управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Офисы</li> </ul>
2.7.1	Объекты гаражного назначения	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Гаражи боксового типа</li> </ul>
4.9	Обслуживание автотранспорта	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Предприятия автосервиса</li> <li>- АЗС</li> <li>- Авторемонтные и автосервисные предприятия, мастерские</li> </ul>

		- Мойки
4.4	Магазины	▪ Магазины общей площадью до 5000 кв.м.
3.10	Ветеринарное обслуживание	▪ Ветлечебницы с содержанием несельскохозяйственных животных
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	▪ Здания РОВД, ГИБДД, военные комиссариаты ▪ Отделения, участковые пункты полиции ▪ Пожарные части
4.9	Обслуживание автотранспорта	▪ Благоустроенные общего пользования парковки для временного хранения легковых автомобилей;
4.6	Общественное питание	▪ Предприятия общественного питания площадью зала для посетителей до 300 м.кв.: - Рестораны - Столовые - Кафе

		<b>Вспомогательные</b> виды использования объектов для зоны П-3
		▪ Предприятия общественного питания площадью зала для посетителей до 400 м.кв.: - Рестораны - Столовые - Кафе
		▪ Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
		▪ Гостиницы ▪ Общежития, связанные с производством и образованием
		▪ Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий, офисы
		- общественные туалеты; - организованные площадки для сбора мусора;
		▪ Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, ▪ Научно-производственные центры ▪ Инновационно-научные, учебно-тренировочные комплексы ▪ Опытные производства не требующие создания санитарно-защитной зоны
		▪ Амбулаторно-поликлинические учреждения - Поликлиники - Стоматологические кабинеты ▪ Пункты оказания первой медицинской помощи
		▪ Сооружения инженерной инфраструктуры ▪ Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры
		▪ Железнодорожные пути ▪ Здания, сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта

<b>Условно разрешенные</b> виды использования земельных участков для зоны П-3		<b>Условно разрешенные</b> виды использования объектов для зоны П-3
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
6.2	Тяжелая промышленность	▪ Объекты промышленных предприятий и коммунально-складских организаций III класса опасности - Металлургические, машиностроительные и метал-

		лообработывающие предприятия и производства;
6.3	Легкая промышленность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты промышленных предприятий и коммунально-складских организаций III класса опасности</li> <li>- Текстильные производства и производства легкой промышленности</li> </ul>
6.4	Пищевая промышленность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты промышленных предприятий и коммунально-складских организаций III класса опасности</li> <li>- Обработка животных продуктов</li> <li>- Микробиологическая промышленность</li> <li>- Обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ</li> </ul>
6.6	Строительная промышленность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты промышленных предприятий и коммунально-складских организаций III класса опасности</li> <li>- Строительная промышленность</li> </ul>
10.1	Заготовка древесины	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты промышленных предприятий и коммунально-складских организаций III класса опасности</li> <li>- Лесная и деревообрабатывающая промышленность</li> </ul>
6.9	Склады	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты складского назначения III класса опасности</li> </ul>

### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках	устанавливается с учетом положений главы 11 Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	
	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5 –этажных зданий и по 5м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей)	25 м
	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон	10 м
3.	Максимальная высота здания	30 м
4.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границей земельного участка)
5.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	10 %
6.	Максимальный процент застройки	50 %
7.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства	51 – 70 %
8.	Максимальный коэффициент плотности застройки	2,4

## Статья 55. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

### Статья 55.1. Территориальная зона Т-1 – зона объектов инженерной инфраструктуры

1. Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта, согласно требований специальных нормативов и правил.

#### 2. Виды разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны Т-1		Основные виды разрешенного использования объектов для зоны Т-1
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
3.1	Коммунальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Сооружения инженерной инфраструктуры</li><li>▪ Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры</li></ul>

#### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Максимальный процент застройки	60 % (предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения процента застройки в зоне Т-1 не осуществляется)
2.	Максимальный коэффициент плотности застройки	1,8

### Статья 55.2. Территориальная зона Т-2 – зона объектов транспортной инфраструктуры

1. Зона выделяется для размещения крупных объектов транспортной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

#### 2. Виды разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны Т-2		Основные виды разрешенного использования объектов для зоны Т-2
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
7.2	Автомобильный транспорт	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Автомобильные (автобусные) парки</li><li>▪ Автомобильные дороги вне границ населенных пунктов</li></ul>
4.9	Обслуживание автотранспорта	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Сооружения для хранения транспортных средств<ul style="list-style-type: none"><li>- Гаражи грузовых автомобилей</li><li>- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения</li></ul></li><li>▪ Предприятия автосервиса<ul style="list-style-type: none"><li>- АЗС</li><li>- Авторемонтные и автосервисные предприятия, мастерские</li><li>- Мойки</li></ul></li></ul>

#### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
---	-----------	---------------------

1.	Максимальный процент застройки	90 % (предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства в части увеличения процента застройки в зоне Т-2 не осуществляется)
2.	Максимальный коэффициент плотности застройки	1,8

### Статья 55.3. Территориальная зона Т-3 – зона железнодорожного транспорта

1. Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

#### 2. Виды разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны Т-3		Основные виды разрешенного использования объектов для зоны Т-3
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
7.1	Железнодорожный транспорт	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Железные дороги</li> <li>▪ Здания, сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта</li> <li>▪ Вокзал</li> </ul>

		Вспомогательные виды разрешенного использования объектов для зоны Т-3
		– общественные туалеты;
		– организованные площадки для сбора мусора;
		– организованные парковки для временного хранения легковых автомобилей;
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Предприятия общественного питания площадью зала для посетителей до 400 м.кв.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Рестораны</li> <li>- Столовые</li> <li>- Кафе</li> </ul> </li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Пункты охраны правопорядка;</li> <li>▪ Пункты пожарной охраны и объектов гражданской обороны</li> </ul>
		▪ Магазины площадью торгового зала до 200 кв.м.

#### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Максимальный процент застройки	40 %
2.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства	41 – 90 %
3.	Максимальный коэффициент плотности застройки	1,8



## Статья 55.4. Территориальная зона Т-4 – зона воздушного транспорта

1. Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций воздушного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов воздушного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

### 2. Виды разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны Т-4		Основные виды разрешенного использования объектов для зоны Т-4
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
7.4	Воздушный транспорт	<ul style="list-style-type: none"><li>Сооружения и коммуникации воздушного транспорта</li></ul>

		Вспомогательные виды разрешенного использования объектов для зоны Т-4
		<ul style="list-style-type: none"><li>общественные туалеты;</li><li>организованные площадки для сбора мусора;</li><li>организованные парковки для временного хранения легковых автомобилей;</li></ul>
		<ul style="list-style-type: none"><li>Предприятия общественного питания площадью зала для посетителей до 200 м.кв.:<ul style="list-style-type: none"><li>Столовые</li><li>Кафе</li></ul></li></ul>
		<ul style="list-style-type: none"><li>Объекты охраны правопорядка;</li><li>Объекты пожарной охраны и объектов гражданской обороны</li></ul>

### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Максимальный процент застройки	30 % (предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения процента застройки в зоне Т-4 не осуществляется)
2.	Максимальный коэффициент плотности застройки	1,8

## Статья 55.5. Территориальная зона ТУ – зона улично-дорожной сети в населенных пунктах

1. Зона выделяется для размещения коммуникаций автомобильного транспорта, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также включает в себя участки территории, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.

## 2. Виды разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны ТУ		Основные виды разрешенного использования объектов для зоны ТУ
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
4.9	Обслуживание автотранспорта	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ организованные парковки для временного хранения легковых автомобилей;</li> <li>▪ накопительная площадка</li> </ul>
7.5	Трубопроводный транспорт	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты коммунальной инженерной инфраструктуры</li> </ul>
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Пункты охраны правопорядка;</li> <li>▪ Пункты пожарной охраны и объектов гражданской обороны</li> </ul>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары, набережные, автобусные остановки</li> </ul>

## Статья 56. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### Статья 56.1. Территориальная зона СХ – зона сельскохозяйственного использования

1. Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения функции территории в соответствии с генеральным планом.

#### 2. Виды разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны СХ		Основные виды разрешенного использования объектов для зоны СХ
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
1.13	Овощеводство	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Огороды, парники, теплицы без фундамента площадью до 50 кв.м.</li> </ul>
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Индивидуальные овощехранилища на земельном участке (в том числе заглубленные) площадью до 10 кв.м.</li> </ul>
1.12	Пчеловодство	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Пасека</li> </ul>
1.5	Садоводство	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Многолетние плодовые и ягодные культуры</li> </ul>
1.7	Животноводство	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Сенокосение,</li> <li>▪ Пастбище,</li> <li>▪ Постройки для содержания мелких животных без фундамента</li> </ul>

#### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Максимальный процент застройки	10 % (предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения процента застройки в зоне СХ не осуществляется)

## Статья 57. ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

### Статья 57.1. Территориальная зона Р-1 – зона городских парков, скверов, садов, бульваров

1. Зона предназначена для организации парков, скверов, садов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

#### 2. Виды разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны Р-1		Основные виды разрешенного использования объектов для зоны Р-1
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Городские парки</li> <li>▪ Скверы, сады, бульвары</li> <li>▪ Городские лесопарки</li> <li>▪ Специализированные парки</li> <li>▪ Места для пикников, костров</li> <li>▪ Набережные;</li> <li>▪ Пешеходные мосты;</li> <li>▪ Благоустроенные смотровые площадки;</li> <li>▪ Искусственные водоемы и водные устройства;</li> <li>▪ Фестивальные площадки;</li> <li>▪ Обзорные площадки.</li> <li>▪ Мемориалы, памятники, братские захоронения</li> </ul>
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты пожарной охраны;</li> <li>▪ Объекты охраны правопорядка</li> </ul>
1.17	Питомники	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Дендрарии</li> </ul>
11.1	Общее пользование водными объектами	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Благоустроенные береговые полосы</li> </ul>
5.0	Отдых (рекреация)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ специальные детские игровые и спортивные сооружения: песочницы, качели, спортивные горки и горки для катания;</li> <li>▪ малые архитектурные формы (скамейки, беседки, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна);</li> </ul>

		Вспомогательные виды разрешенного использования объектов для зоны Р-1
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ общественные туалеты;</li> <li>▪ организованные площадки для сбора мусора;</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ организованные парковки для временного хранения легковых автомобилей;</li> <li>▪ стоянки для временного хранения туристических автобусов</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Предприятия общественного питания площадью зала для посетителей до 100 м.кв.:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Кафе летнее;</li> <li>- Встроено-пристроенные помещения кафе</li> </ul> </li> </ul>

Условно разрешенные виды использования земельных участков для зоны Р-1		Условно разрешенные виды использования объектов для зоны Р-1
Классификационный код	Наименование	
5.1	Спорт	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Физкультурно-оздоровительные сооружения                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Спортивные площадки</li> </ul> </li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Катки</li> <li>- Хоккейные площадки</li> <li>▪ Спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах <ul style="list-style-type: none"> <li>- Лодочные станции</li> <li>- Водноспортивные базы</li> </ul> </li> <li>▪ Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря</li> </ul>
4.8	Развлечения	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Специальные спортивно-развлекательные объекты: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ролледром</li> <li>- Велотрек</li> <li>- Лыжедром</li> <li>- Лыжные трассы</li> </ul> </li> <li>▪ сезонные сооружения аттракционов на земельном участке;</li> </ul>
5.4	Причалы для маломерных судов	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;</li> </ul>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ зимние сады</li> </ul>
3.6	Культурное развитие	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ временные объекты, строения и сооружения для обслуживания фестивалей, праздников</li> <li>▪ временные объекты, строения и сооружения бытового обслуживания</li> </ul>
5.2	Природно-познавательный туризм	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Базы натуралистов</li> <li>▪ Базы туристов</li> </ul>
5.2.1	Туристическое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Пансионат</li> <li>▪ Дом отдыха</li> </ul>
3.8	Общественное управление	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Административные здания</li> </ul>

### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках	устанавливается с учетом положений главы 11 Правил
2.	Максимальная высота здания	10 м
3.	Минимальная доля озеленения земельного участка	Расчет принимать по таблице 2, но не менее 70 %
4.	Максимальный процент застройки	10 % (предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения процента застройки в зоне Р-1 не осуществляется)

### Статья 57.2. Территориальная зона Р-2 – зона городских лесопарков, городских лесов, отдыха

1. Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

#### 2. Виды разрешенного использования

<b>Основные виды</b> разрешенного использования земельных участков для зоны Р-2	<b>Основные виды</b> разрешенного использования
---	---

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	объектов для зоны Р-2
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Городские парки</li> <li>▪ Скверы, сады, бульвары</li> <li>▪ Городские лесопарки</li> <li>▪ Специализированные парки</li> <li>▪ Места для пикников, костров</li> </ul>
5.2	Природно-познавательный туризм	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Базы натуралистов</li> <li>▪ Базы туристов</li> </ul>
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Поля для гольфа</li> <li>▪ Конные тропы</li> </ul>
9.1	Охрана природных территорий	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ санитарно-защитные лесополосы;</li> </ul>
10.4	Резервные леса	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ лесные массивы;</li> </ul>

		<b>Вспомогательные виды</b> разрешенного использования объектов для зоны Р-2
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ общественные туалеты;</li> <li>▪ организованные площадки для сбора мусора;</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ организованные парковки для временного хранения легковых автомобилей;</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Магазины площадью торгового зала до 200 кв.м.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Встроенные помещения предприятий общественного питания площадью зала для посетителей до 500 м.кв.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Рестораны</li> <li>- Столовые</li> <li>- Кафе</li> </ul> </li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ пункты оказания первой медицинской помощи на земельных участках;</li> </ul>
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты пожарной охраны;</li> <li>▪ Пункты охраны правопорядка</li> </ul>

<b>Условно-разрешенные</b> виды разрешенного использования земельных участков для зоны Р-2		<b>Условно-разрешенные виды</b> разрешенного использования объектов для зоны Р-2
Классификационный код	Наименование	
5.1	Спорт	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Физкультурно-оздоровительные сооружения <ul style="list-style-type: none"> <li>- Спортивные площадки</li> <li>- Катки</li> <li>- Хоккейные площадки</li> <li>- Плавательные бассейны</li> <li>- Спортивные залы</li> <li>- Детские и юношеские спортивные школы</li> <li>- Теннисные корты</li> </ul> </li> <li>▪ Спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах <ul style="list-style-type: none"> <li>- Лодочные станции</li> <li>- Лыжные спортивные базы</li> <li>- Водноспортивные базы</li> </ul> </li> <li>▪ Конноспортивные школы</li> <li>▪ Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря</li> </ul>
4.8	Развлечения	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Специальные спортивно-развлекательные объекты: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Аквапарк</li> <li>- Роллдром</li> <li>- Мотодром</li> <li>- Велотрек</li> <li>- Ипподром</li> </ul> </li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Картингдром</li> <li>- Сноуборд</li> </ul>
4.7	Гостиничное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Дома отдыха, пансионаты</li> <li>▪ Базы отдыха предприятий, организаций</li> <li>▪ Туристские базы</li> <li>▪ Кемпинги</li> </ul>
3.4	Здравоохранение	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Санатории (без туберкулезных)</li> <li>▪ Санатории-профилактории</li> </ul>
3.7	Религиозное использование	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Культовые сооружения</li> </ul>
1.17	Питомники	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Питомники,</li> <li>▪ дендрарии</li> </ul>
4.8	Развлечения	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ конные секции и некапитальные сезонные сборно-разборные сооружения конных секций на земельном участке;</li> <li>▪ бюро по прокату велосипедов, роликов, лыж, коньков на земельном участке;</li> <li>▪ тир на земельном участке;</li> </ul>
5.0	Отдых (рекреация)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ площадки для пикника;</li> <li>▪ площадки для выгула собак;</li> </ul>

### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках	устанавливается с учетом положений главы 11 Правил
2.	Максимальная высота здания	15 м
3.	Минимальная доля озеленения земельного участка	Расчет принимать по таблице 2, но не менее 70 %
4.	Максимальный процент застройки	10 % (предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения процента застройки в зоне Р-2 не осуществляется)

### Статья 57.3. Территориальная зона Р-3 – зона занятий физической культурой и спортом

1. Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общегородского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

#### 2. Виды разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны Р-3		Основные виды разрешенного использования объектов для зоны Р-3
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
5.2	Природно-познавательный туризм	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Благоустройство парков, скверов, малые архитектурные формы</li> </ul>
5.3	Охота и рыбалка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Благоустроенные площадки для рыбалки</li> </ul>
5.1	Спорт	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Спортивно-зрелищные сооружения <ul style="list-style-type: none"> <li>- Стадионы городского значения с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения</li> <li>- Универсальные спортивно-зрелищные залы</li> <li>- Ледовый дворец</li> </ul> </li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Многофункциональный дворец спорта</li> <li>- Крытые стадионы</li> <li>- Спортивные залы городского значения</li> <li>▪ Физкультурно-оздоровительные сооружения</li> <li>- Стадионы жилых районов с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения</li> <li>- Спортивно-оздоровительные комплексы</li> <li>- Спортивные площадки</li> <li>- Катки</li> <li>- Хоккейные площадки</li> <li>- Плавательные бассейны</li> <li>- Спортивные залы</li> <li>- Детские и юношеские спортивные школы</li> <li>- Теннисные корты</li> <li>▪ Спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах</li> <li>- Лодочные станции</li> <li>- Яхт-клуб</li> <li>- Гольф-клуб</li> <li>- Лыжные спортивные базы</li> <li>- Водноспортивные базы</li> <li>▪ Конноспортивные школы</li> </ul>
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты пожарной охраны;</li> <li>▪ Объекты охраны правопорядка</li> </ul>
11.1	Общее пользование водными объектами	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Благоустроенные береговые полосы</li> </ul>

		<b>Вспомогательные виды</b> разрешенного использования объектов для зоны Р-3
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- общественные туалеты;</li> <li>- организованные площадки для сбора мусора;</li> <li>- организованные парковки для временного хранения легковых автомобилей;</li> <li>▪ Встроенные помещения предприятий общественного питания площадью зала для посетителей до 1000 м.кв.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Рестораны</li> <li>- Столовые</li> <li>- Кафе</li> </ul> </li> </ul>

<b>Условно разрешенные виды</b> разрешенного использования земельных участков для зоны Р-3		<b>Условно разрешенные виды</b> разрешенного использования объектов для зоны Р-3
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
4.4	Магазины	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Встроенные помещения магазинов спортивных товаров площадью торгового зала до 300 кв.м.</li> </ul>

### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках	устанавливается с учетом положений главы 11 Правил
2.	Минимальная доля озеленения земельного участка	Расчет принимать по таблице 2, но не менее 40 %
3.	Максимальный процент застройки	30 %

4.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства	31 - 60 %
5.	Максимальный коэффициент плотности застройки	1,2

## Статья 58. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

### Статья 58.1. Территориальная зона С-1 – зона кладбищ

1. Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

#### 2. Виды разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны С-1		Основные виды разрешенного использования объектов для зоны С-1
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
12.1	Ритуальная деятельность	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Захоронения (для действующих кладбищ)</li> <li>▪ Колумбарии</li> <li>▪ Мемориальные комплексы</li> <li>▪ Дома траурных обрядов</li> <li>▪ Крематории</li> <li>▪ Конфессиональные объекты</li> </ul>
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Объекты пожарной охраны;</li> <li>▪ Пункты охраны правопорядка;</li> </ul>
3.3	Бытовое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Бюро-магазины похоронного обслуживания</li> </ul>

		Вспомогательные виды разрешенного использования объектов для зоны С-1
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– общественные туалеты;</li> <li>– организованные площадки для сбора мусора;</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– организованные парковки для временного хранения легковых автомобилей;</li> </ul>

#### 3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках	устанавливается с учетом положений главы 11 Правил
2.	Минимальная доля озеленения земельного участка	90%
3.	Максимальный процент застройки	3 % (предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства в части увеличения процента застройки в зоне С-1 не осуществляется)
4.	Размеры земельного участка кладбища традиционного захоронения (по обряду трупоположения) при проектировании следует принимать из расчета	0,24 га на 1 тыс. чел.



**Статья 59. ПРОЧИЕ ЗОНЫ. Территориальная зона ПР – зона озеленения специального назначения**

1. Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами, охраны реликтовых массивов, создания и сохранения территорий, занятых объектами метеостанций и иными специальными объектами.

2. Виды разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны ПР		Основные виды разрешенного использования объектов для зоны ПР
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	
9.1	Охрана природных территорий	– Защитные леса; – Лесополосы спецназначения
1.17	Питомники	– Открытые питомники, дендрарии для выращивания декоративных растений;
10.4	Резервные леса	– Объекты охраны лесов;
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	– Объекты пожарной охраны;
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы	– метеорологические станции
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	– Мемориалы, памятники, братские захоронения

3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках	устанавливается с учетом положений главы 11 Правил
2.	Минимальная доля озеленения земельного участка	90%
3.	Максимальный процент застройки	1 %
4.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства	2 - 10 %

**ГЛАВА 12. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ЭКОЛОГИЧЕСКИМ УСЛОВИЯМ И НОРМАТИВНОМУ РЕЖИМУ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**Статья 60. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности**

- Н-1** Санитарно-защитная зона железной и автомобильных дорог
- Н-2** Зона затопления 1% обеспеченности
- Н-3** Зона затопления 10% обеспеченности

- Н-4** Зоны санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
- Н-5** Водоохранная зона реки Тихвинка и ее притоков
- Н-6** Прибрежная защитная полоса
- Н-7** Производственно-коммунальных и инженерно-технических объектов
- Н-8** Санитарно-технических объектов
- Н-9** Коридоры магистральных газопроводов
- Н-10** Охранные зоны линий электропередач
- Н-11** Зона подлета
- Н-12** Шумовая зона аэропорта
- Н-13** Охранная зона метеостанции

**Статья 61. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон**

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территориальных зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами для зон с особым использованием территорий.

На недвижимость, в случае расположения ее на территории зоны с особыми условиями использования территорий и вне зависимости от территориальной зоны в которой она расположена, действуют ограничения в использовании в соответствии с регламентом зоны с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с действующим законодательством.

Применение видов разрешенного использования недвижимости, разрешенные регламентом территориальной зоны, но запрещенные регламентом зоны с особыми условиями использования территорий, не допускается.

**Статья 61.1. Зона Н-1 – санитарно-защитная зона железных и автомобильных дорог**

Санитарно-защитные зоны и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной шириной не менее 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути. При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СП 51.13330, ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 м. Ширину санитарно-защитной зоны до границ садовых участков следует принимать не менее 50 м.

В санитарно-защитных зонах, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения. Не менее 50% площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено.

Автомобильные дороги в зависимости от их назначения и расчетной интенсивности движения подразделяются на I, II, III, IV и V категории. Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы.

В зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог федерального значения с учетом перспектив их развития, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, ширина каждой придорожной полосы устанавливается от границы полосы отвода таких автомобильных дорог в размере:

- 1) семидесяти пяти метров - для автомобильных дорог первой и второй категорий;
- 2) пятидесяти метров - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий;
- 3) ста метров - для автомобильных дорог, соединяющих административные центры (столицы) субъектов Российской Федерации, города федерального значения Москву и Санкт-Петербург с другими населенными пунктами, а также для участков автомобильных дорог общего пользования федерального значения, построенных для объездов городов с численностью населения до двухсот пятидесяти тысяч человек;

- 4) ста пятидесяти метров - для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше двухсот пятидесяти тысяч человек.

В пределах придорожных полос автомобильных дорог федерального значения устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания таких автомобильных дорог, их сохранности и с учетом перспектив их развития, который предусматривает, что в придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением:

объектов, предназначенных для обслуживания таких автомобильных дорог, их строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания;

объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации;

объектов дорожного сервиса, рекламных конструкций, информационных щитов и указателей;

инженерных коммуникаций.

Решение об установлении границ придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или муниципального, местного значения или об изменении границ таких придорожных полос принимается соответственно федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, уполномоченным органом исполнительной власти Ленинградской области, органом местного самоуправления.

Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения может устанавливаться соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти Ленинградской области, органом местного самоуправления.

Расстояния от бровки земляного полотна автомобильных дорог до застройки необходимо принимать не менее приведенных в таблице 4.

**Таблица 4.**

**Расстояния от бровки земляного полотна автомобильных дорог до застройки**

Категория автомобильных дорог	Расстояние от бровки земляного полотна, м, не менее	
	до жилой застройки	до садоводческих огороднических, дачных объединений
I, II, III	100	50
IV	50	25

Для защиты застройки от шума следует предусматривать мероприятия по шумовой защите, в том числе шумозащитные устройства и полосу зеленых насаждений вдоль дороги шириной не менее 10 м.

Мероприятия по шумовой защите предусматривают:

- функциональное зонирование территории с отделением селитебной и рекреационной зон от производственной, коммунально-складской зон и основных транспортных коммуникаций и формирование застройки с учетом требуемой степени акустического комфорта;
- устройство санитарно-защитных зон между жилой застройкой и промышленными, коммунально-транспортными предприятиями, автомобильными, железными дорогами и другими пространственными источниками шума;
- трассировку магистральных дорог скоростного и грузового движения в обход жилых районов и зон отдыха, концентрацию транспортных потоков на небольшом числе магистральных улиц с высокой пропускной способностью, проходящих, по возможности, вне жилой застройки (по границам промышленных и коммунально-складских зон, в полосах отвода железных дорог);
- дифференциацию улично-дорожной сети по составу транспортных потоков с выделением основного объема грузового движения на специализированных магистралях;
- создание системы парковки автомобилей на границе жилых районов, микрорайонов и групп жилых зданий;
- формирование общегородской системы зеленых насаждений;
- использование шумозащитных экранов в виде естественных или искусственных элементов рельефа местности при расположении небольшого населенного пункта вблизи магистральной автодороги или железной дороги на расстоянии, не обеспечивающем необходимое снижение шума (необходимый эффект достигается при малоэтажной жилой застройке). Шумозащитные экраны следует устанавливать на минимально допустимом расстоянии от автомагистрали или железной дороги с учетом требований по безопасности движения, эксплуатации дороги и транспортных средств;
- расположение в первом эшелоне застройки магистральных улиц шумозащитных зданий в качестве экранов, защищающих от транспортного шума внутри-квартальное пространство жилых районов, микрорайонов. В качестве зданий-экранов могут использоваться здания нежилого назначения: магазины, автостоянки, предприятия коммунально-бытового обслуживания, а также многоэтажные шумозащитные жилые и административные здания со специальными архитектурно-планировочными решениями, шумозащитными окнами, расположенные на минимальном расстоянии от магистральных улиц и железных дорог с учетом настоящих норм и звукоизоляционных характеристик наружных ограждающих конструкций.

## **Статья 61.2. Зона Н-2 – зона затопления 1% обеспеченности**

**Строительные нормы и правила 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»** распространяются на проектирование систем, объектов и сооружений инженерной защиты от затопления и подтопления территорий населенных пунктов, промышленных, транспортных, энергетических и коммунально-бытовых объектов, месторождений полезных ископаемых и горных выработок, сельскохозяйственных и лесных угодий, природных ландшафтов.

В данной зоне при проектировании инженерной защиты территории от затопления и подтопления надлежит разрабатывать комплекс мероприятий, обеспечивающих предотвращение затопления и подтопления территорий в зависимости от требований их функционального использования и охраны природной среды или устранение отрицательных воздействий затопления и подтопления.

В состав средств инженерной защиты от затопления могут входить: дамбы обвалования, дренажи, дренажные и водосбросные сети, нагорные водосбросные каналы, быстротоки и перепады, трубопроводы и насосные станции.

При выборе вариантов конструкций дамб обвалования надлежит учитывать:

- топографические, инженерно-геологические, гидрогеологические, гидрологические, климатические условия района строительства;
- экономичность конструкций защитных сооружений;
- возможность пропуска воды в период половодья и летних паводков;
- плотность застройки территории и размеры зон отчуждения, требующих выноса строений из зон затопления;
- целесообразность применения местных строительных материалов, строительных машин и механизмов;
- сроки возведения сооружений;
- требования по охране окружающей природной среды;
- удобство эксплуатации;
- целесообразность утилизации дренажных вод для улучшения водоснабжения.

В данной зоне возможно проведение мероприятий по изъятию земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

**Свод правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 14.6:** размещение зданий, сооружений и коммуникаций инженерной и транспортной инфраструктур запрещается в зонах возможного затопления (при глубине затопления 1,5 м и более), не имеющих соответствующих сооружений инженерной защиты.

### **Статья 61.3. Зона Н-3 – зона затопления 10% обеспеченности**

**Строительные нормы и правила 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»** распространяются на проектирование систем, объектов и сооружений инженерной защиты от затопления и подтопления территорий населенных пунктов, промышленных, транспортных, энергетических и коммунально-бытовых объектов, месторождений полезных ископаемых и горных выработок, сельскохозяйственных и лесных угодий, природных ландшафтов.

В данной зоне при проектировании инженерной защиты территории от затопления и подтопления надлежит разрабатывать комплекс мероприятий, обеспечивающих предотвращение затопления и подтопления территорий в зависимости от требований их функционального использования и охраны природной среды или устранение отрицательных воздействий затопления и подтопления.

В состав средств инженерной защиты от затопления могут входить: дамбы обвалования, дренажи, дренажные и водосбросные сети, нагорные водосбросные каналы, быстротоки и перепады, трубопроводы и насосные станции.

При выборе вариантов конструкций дамб обвалования надлежит учитывать:

- топографические, инженерно-геологические, гидрогеологические, гидрологические, климатические условия района строительства;
- экономичность конструкций защитных сооружений;
- возможность пропуска воды в период половодья и летних паводков;
- плотность застройки территории и размеры зон отчуждения, требующих выноса строений из зон затопления;
- целесообразность применения местных строительных материалов, строительных машин и механизмов;
- сроки возведения сооружений;
- требования по охране окружающей природной среды;
- удобство эксплуатации;
- целесообразность утилизации дренажных вод для улучшения водоснабжения.

В данной зоне возможно проведение мероприятий по изъятию земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

**Свод правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»**, п. 14.6: размещение зданий, сооружений и коммуникаций инженерной и транспортной инфраструктур запрещается в зонах возможного затопления (при глубине затопления 1,5 м и более), не имеющих соответствующих сооружений инженерной защиты.

#### **Статья 61.4. Зона Н-4 – зоны санитарной охраны источников водоснабжения**

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

1. Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.

Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» СанПиН 2.1.4.1110-02.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ.

3. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1,1200-03».

4. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгoго режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

А) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Не допускается: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Свод правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 14.6: размещение зданий, сооружений и коммуникаций инженерной и транспортной инфраструктур запрещается в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения и площадок водопроводных сооружений, если проектируемые объекты не связаны с эксплуатацией источников.

При разработке проекта ЗСО для крупных водопроводов предварительно создается положение о ЗСО, содержащее гигиенические основы их организации для данного водопровода.

Б) В пределах второго и третьего поясов запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шлакохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

### **Статья 61.5. Зона Н-5 – водоохранная зона реки Тихвинка и ее притоков**

На карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности водоохранная зона реки Тихвинка и ее притоков отображены в соответствии с требованиями Водного кодекса.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;

СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения».

В пределах водоохранной зоны запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В границах водоохранной зоны допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- 1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- 2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
- 3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;
- 4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

На расположенных в пределах водоохранных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов. В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1 части 16 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

Водоохранные зоны, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

Установление на местности границ водоохранных зон водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

#### **Статья 61.6. Зона Н-6 – прибрежная защитная полоса**

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

На карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности прибрежные защитные полосы реки Тихвинка и ее притоков отображены в соответствии с требованиями Водного кодекса.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;

СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения».

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными для водоохранных зон ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Участки земель в пределах прибрежных защитных полос предоставляются для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на



водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

Установление на местности границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

#### **Статья 61.7. Зона Н-7 – санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных и инженерно-технических объектов**

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30.03.1999 N 52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ)), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Размеры санитарно-защитных зон отображены на карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности в соответствии с приведенными классификацией объектов и нормативами в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, I - III классов опасности разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны.

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений.

Для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса, промзоны) на карте отображена единая расчетная санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

Установление санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон. Проект СЗЗ обязателен для каждого предприятия, являющегося источником воздействия на среду обитания (либо для группы предприятий – проект единой СЗЗ промузла, комплекса, промзоны).

Установление, изменение размеров установленных санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств I и II класса опасности осуществляется Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

Для промышленных объектов III, IV, V класса опасности размеры санитарно-защитных зон могут быть установлены, изменены на основании решения и санитарно-эпидемиологического заключения Главного государственного санитарного врача субъекта Российской Федерации в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы

загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон определяются режимом территории санитарно-защитной зоны.

4. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

5. В соответствии с режимом территорий санитарно-защитных зон, границы которых отображены на карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, определены следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности.

6. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома
- ландшафтно-рекреационные зоны
- зоны отдыха
- территории курортов, санаториев и домов отдыха
- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков
- другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания
- спортивные сооружения
- детские площадки
- образовательные и детские учреждения
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

7. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий
- объекты пищевых отраслей промышленности
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

8. На территории санитарно-защитных зон допускается размещать:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала
- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель)
- здания управления
- конструкторские бюро
- здания административного назначения
- научно-исследовательские лаборатории
- поликлиники
- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа
- бани
- прачечные
- объекты торговли и общественного питания
- мотели, гостиницы
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта

- пожарные депо
- местные и транзитные коммуникации
- ЛЭП
- электроподстанции
- нефте- и газопроводы
- артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды
- канализационные насосные станции
- сооружения оборотного водоснабжения
- автозаправочные станции
- станции технического обслуживания автомобилей

9. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

10. Для предприятий, санитарно-защитная зона которых по классификации составляет 100 метров, зона Н-7 должна быть максимально озеленена - не менее 60% её территории; для предприятий, санитарно-защитная зона которых по классификации составляет от 101 до 500 метров - не менее 50% её территории; для предприятий, санитарно-защитная зона которых по классификации составляет 1000 м и более - не менее 40% её территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

11. Обязательства по озеленению санитарно-защитных зон возлагаются на предприятия (промышленные объекты и производства), являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, вокруг которых установлена данная санитарно-защитная зона.

### **Статья 61.8. Зона Н-8 – санитарно-защитные зоны кладбищ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

Свод правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 10.6.

Минимальные расстояния от зданий предприятий обслуживания и границ земельных участков кладбищ традиционного захоронения (по обряду трупоположения) до объектов жилой застройки – 300 метров; до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных объектов – 500 метров.

После закрытия кладбища традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м. В сельских поселениях и сложившихся районах городов, подлежащих реконструкции, расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с местными органами санитарного надзора, но принимать не менее 100 м.

Для кладбищ площадью от 20 до 40 га устанавливается санитарно-защитная зона размером 500 метров.

Для кладбищ площадью от 10 до 20 га устанавливается санитарно-защитная зона размером 300 метров.

Для кладбищ площадью от 10 га и менее устанавливается санитарно-защитная зона размером 100 метров.

Для закрытых кладбищ и мемориальных комплексов, кладбища с погребением после кремации, колумбариев, сельских кладбищ устанавливается санитарно-защитная зона размером 50 метров.

## **Статья 61.9. Зона Н-9 – охранные зоны инженерных коммуникаций - коридоры магистральных газопроводов**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СП 36.13330.2012 «Магистральные трубопроводы», актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\*;

Свод правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Прокладка трубопроводов с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, а также со сжиженными газами для снабжения промышленных предприятий и складов по сельской территории не допускается.

Магистральные трубопроводы следует прокладывать за пределами территории поселений в соответствии с СП 36.13330. Для нефтепродуктопроводов, прокладываемых на территории поселения, следует руководствоваться СНиП 2.05.13.

Охранная зона магистрального трубопровода – территория или акватория с особыми условиями использования, установленная вдоль магистрального трубопровода для обеспечения его безопасности.

Размеры охранных зон и расстояния от оси подземных трубопроводов до городов и других населенных пунктов, зданий и сооружений должны приниматься в зависимости от диаметра трубопровода, степени ответственности объекта и его протяженности, рельефа местности, вида и свойств перекачиваемых СУГ, в том числе температуры кипения, с целью обеспечения безопасности этих объектов, но не менее значений, указанных в таблице 20 СП 36.13330.2012.

## **Статья 61.10. Зона Н-10 – охранные зоны линий электропередач**

1. Охранные зоны (далее ОЗ) устанавливаются в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередач и иных объектов электросетевого хозяйства.

Охранные зоны устанавливаются для всех объектов электросетевого хозяйства.

2. В границах ОЗ устанавливаются особые условия использования территорий.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»

Правила устройства электроустановок, 7 издание

Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

3. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи

б) размещать любые предметы и объекты (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном

ном порядке работ), разводить огонь в пределах вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи

г) размещать свалки

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких, коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи)

4. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 Вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 3, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных материалов

б) размещать:

детские и спортивные площадки

стадионы

рынки, торговые точки

полевые станы, загоны для скота

гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам

проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей (в охранных зонах воздушных линий электропередачи)

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи)

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах кабельных линий электропередачи)

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи)

5. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещается:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений

б) горные, взрывные мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузо-разгрузочные работы, добыча рыбы и других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи)

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов воздушных линий электропередачи через водоёмы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учётом максимального уровня подъёма воды при паводке

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи)

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах кабельных линий электропередачи)

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи)

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи)

6. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 Вольт, помимо действий, предусмотренных п. 5, без письменного согласования сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи)

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных материалов

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж, плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

7. Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклонённом их положении

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенными по стенам зданий, конструкциям и т.д., - охранный зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами, минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)
1 - 20	10 (5 – для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещённых в границах населённых пунктов)
35	15
110	20
150, 220	25
300, 500, +/- 400	30
750, +/- 750	40
1150	55

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередач от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы)

в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи – в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров

г) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоёмы (реки, каналы, озёра и др.) – в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоёмов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклонённом их положении для судоходных водоёмов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоёмов – на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи.

## **Статья 61.11. Зона Н-11 – зона подлета аэропорта**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СНиП 32-03-96 «Аэродромы»;

Свод правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

На карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности зона Н-12 отображена в соответствии с положениями указанных документов.

В пределах санитарно-защитной зоны подлета аэропорта новое жилое строительство не допускается, но существующая жилая застройка может быть сохранена при условии проведения обоснованного расчетом комплекса мероприятий по защите населения, предусматривающего: выделение секторов с пониженной до безопасного уровня мощностью излучения; применение специальных экранов из радиозащитных материалов; использование защитных лесопосадок; систематический контроль уровней излучения в соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.006 и другие мероприятия.

Согласованию подлежит размещение зданий и сооружений, воздушных линий связи и высоковольтных линий электропередачи, подлежащих строительству на расстоянии до 10 км от границ аэродрома; зданий и сооружений, воздушных линий связи и высоковольтных линий электропередачи, абсолютная отметка верхней точки которых превышает абсолютную отметку аэродрома на 50 м и более, подлежащих строительству на расстоянии от 10 до 30 км от границ аэродрома.

Предприятия и организации, с которыми необходимо согласование, определяет штаб объединения военно-воздушных сил военного округа, в зоне ответственности которого предполагается строительство. Адрес штаба предоставляется заказчикам проектной документации или проектным организациям местными органами самоуправления.

Согласованию подлежит размещение:

1) всех объектов в границах полос воздушных подходов к аэродромам, а также вне границ этих полос в радиусе 10 км от контрольной точки аэродрома;

2) объектов в радиусе 30 км от контрольной точки аэродрома, высота которых относительно уровня аэродрома 50 м и более; независимо от места размещения:

3) объектов высотой от поверхности земли 50 м и более;

4) линий связи, электропередачи, а также других объектов радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для нормальной работы радиотехнических средств;

5) взрывоопасных объектов;

6) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районах аэродромов.

Размещение объектов, указанных в пп. 3 - 6, независимо от места их размещения, кроме того, подлежит согласованию со штабом военного округа и штабом объединения ВВС, на территории и в зоне ответственности которых предполагается строительство.

Запрещается размещать на расстоянии ближе 15 км от контрольной точки аэродрома места выброса пищевых отходов, строительство звероводческих ферм, скотобоен и других объектов, отличающихся привлечением и массовым скоплением птиц.

Примечания:

1. Указанные согласования утрачивают силу, если в течение трех лет возведение соответствующих объектов не начато.

2. Контрольная точка аэродромов располагается вблизи геометрического центра аэродрома:

- при одной взлетно-посадочной полосе (ВПП) - в ее центре;

- при двух параллельных ВПП - в середине прямой, соединяющей их центры;

- при двух непараллельных ВПП - в точке пересечения перпендикуляров, восстановленных из центров ВПП.

3. В документах, представляемых на согласование размещения высотных сооружений, во всех случаях необходимо указывать координаты расположения проектируемых сооружений.

#### **Статья 61.12. Зона Н-12 – шумовая зона аэропорта**

На карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности зона Н-12 отображена в соответствии с положениями следующих документов:

СНиП 32-03-96 «Аэродромы»;

МР 2.1.10.0059-12 «Оценка риска здоровью населения от воздействия транспортного шума»;

Свод правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

ГОСТ 22283-2014 "Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения"

Основными видами вредных воздействий аэродрома на людей, животных, растительность, окружающую среду (атмосферный воздух, водоемы, ландшафт и почвы) являются:

акустические (воздействия шума авиационных двигателей и двигателей наземной техники);

электромагнитные поля, создаваемые стационарными и передвижными радиотехническими средствами;

загрязнение атмосферного воздуха, почв, подземных вод и водоемов объектами строительства и эксплуатации аэродрома;

нарушение почвенного покрова и гидрологического режима поверхностных и подземных вод.

Аэродромы и вертодромы следует размещать в соответствии с требованиями СНиП 32-03 на расстоянии от границ жилых, общественно-деловых, смешанных и рекреационных зон, обеспечивающем безопасность полетов и допустимые уровни авиационного шума и электромагнитного излучения, установленные для этих территориальных зон санитарными нормами.

Указанные требования должны соблюдаться также при реконструкции существующих и формировании новых жилых, общественно-деловых и рекреационных зон поселений в районах действующих аэродромов.

#### **Статья 61.13. Зона Н-13 – охранный зона метеостанции**

На карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности зона Н-13 отображена в соответствии с положениями следующих документов:

Федеральный закон «О гидрометеорологической службе» от 19 июля 1998 года № 113-ФЗ,

Положение о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением, утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 1999 года № 972.

Письмо ФГБУ «Северо-западное УГМС» в адрес администрации Тихвинского района от 16.10.2014 г. № 11-17/1660.

В границах деревни Паголда расположена гидрометеорологическая станция «Тихвин», являющаяся реперной климатической станцией и корреспондентом Всемирной Метеорологической Организации.



В целях получения достоверной информации о состоянии окружающей природной среды, ее загрязнении вокруг стационарных пунктов наблюдений (кроме метеорологического оборудования, устанавливаемого на аэродромах) создаются охранные зоны в виде земельных участков и частей акваторий, ограниченных на плане местности замкнутой линией, отстоящей от границ этих пунктов на расстоянии, как правило, 200 метров во все стороны. Размеры и границы охранных зон стационарных пунктов наблюдений определяются в зависимости от рельефа местности и других условий.

В пределах охранной зоны запрещено возведение зданий, сооружений, оросительных и осушительных систем, производство строительных, монтажных, взрывных работ, планировка грунта, посадку деревьев, складирование удобрений, устройство свалок, выброс растворов кислот, солей, щелочей, стоянок автомобильного транспорта, тракторов и других механизмов, перемещение, засыпку и поломку опознавательных знаков, контрольно-измерительных пунктов, а также производство других работ, в соответствии с «Порядком выполнения работ в охранных зонах гидрометеостанций», согласованным Госстроем и Минсельхозом СССР 28.06.1983 года.

В соответствии с письмами № 11-17/93 от 24.04.2012 года, № 11-17/1729 от 24.10.2013 года, № 11-17/1660 от 16.10.2014 года ФГБУ «Северо-Западное УГМС» рассмотрело и согласовало возможность малоэтажного жилищного строительства при соблюдении следующих условий:

1. Дома исключительно одноэтажные (высота домов и других построек не должна превышать 6 метров).
2. Застройка допускается на расстоянии не ближе, чем на 100 метров от границ метеоплощадки станции.
3. В проектируемых постройках не планируется какое-либо производство.
4. При проектировании строящихся домов следует обязательно предусмотреть просветы между домами на линии горизонта.
5. Проект схемы застройки, с учетом выполнения перечисленных условий, должен быть направлен на согласование для вынесения окончательного решения.

Таким образом, граница зоны Н-13 отстоит от границы земельного участка метеоплощадки на расстоянии 200 метров во все стороны; при чем в радиусе 100 метров от границы земельного участка метеоплощадки строительство и возведение иных строений, сооружений, включая бани, сараи, хозблоки, беседки и т.п., а также посадка деревьев запрещены.

В границах зоны Н-13 не допускается возведение ограждений высотой более 1,8 метра и просветностью менее 80%; тип и материал ограждений земельных участков из любого материала, за исключением сетки «рабица», требуют согласования с администрацией Тихвинского района.

### **ГЛАВА 13. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА.**

#### **Статья 62. Перечень зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта**

- |            |   |
|------------|---|
| <b>И-1</b> | Охранные зоны объектов культурного наследия |
| <b>И-2</b> | Объединенная охранный (заповедная) зона     |
| <b>И-3</b> | Зона регулирования застройки                |
| <b>Л-1</b> | Зона охраняемого ландшафта                  |
| <b>А-1</b> | Зона археологических раскопок и наблюдений  |

## **А-2      Зона археологических разведок**

Зоны с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта отображены в соответствии с решением исполнительного комитета Ленинградского областного Совета народных депутатов «Об установлении зон охраны памятников истории и культуры города Тихвина» от 09.03.1987 года № 111, согласно проекту, разработанному Ленинградским инженерно-строительным институтом; а также в соответствии с решением исполнительного комитета Ленинградского областного Совета народных депутатов «Об утверждении списка памятников археологии Ленинградской области» от 10.07.1978 года № 271.

### **Статья 63. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории включают следующие виды ограничений:

- к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (включая высоту застройки);

- к стилевым характеристикам застройки;

- к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

3. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории определяются режимами хозяйственной деятельности и градостроительным регламентом в части регулирования застройки.

#### **Статья 63.1. Зона И-1 – охранные зоны объектов культурного наследия**

В охранной зоне И-1 режим хозяйственной деятельности и градостроительного регламента определен как особый режим землепользования и застройки в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде и установлен с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей (элементов), в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объектов культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, любых конструкций и сооружений, нарушающих оригинальный облик здания и способных причинить физические утраты объекту культурного наследия или утрату им своего значения, а также регулирование проведения работ по озеленению;

г) обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия и их защиты

от динамических воздействий;

д) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия;

е) благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объектов культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

ж) обеспечение визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

з) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении кадастровых работ, а также раздел (разделение) земельных участков и их объединение;

В охранных зонах все архитектурно-строительные и планировочные мероприятия, а также работы по благоустройству на территории охранных зон могут проводиться только с разрешения органов охраны объектов культурного наследия по специально разработанным проектам.

### **Статья 63.2. Зона И-2 – объединенная охранный (заповедная) зона**

В объединенной охранный зоне необходимо сохранить существующую сетку улиц и характер застройки (постановка домов по красной линии, масштаб, ритм и силуэт застройки). Памятники архитектуры (объекты культурного наследия) подлежат реставрации и оборудованию современными инженерными сетями, приспособлению для современного использования.

Запрещается строительство зданий и сооружений, нарушающих сложившуюся архитектурную среду по этажности, протяженности и архитектурному решению.

Благоустройство территории, восстановление участков ценного ландшафта должно отвечать характеру сложившейся архитектурной среды.

В объединенной охранный зоне допускается уплотнение застройки, перенос на свободные участки ценных зданий из других зон, строительство по индивидуальным проектам одно-, двухэтажных домов.

Все строительные и инженерные работы проводятся только по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия.

### **Статья 63.3. Зона И-3 – зона регулирования застройки**

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде с учетом следующих требований:

– ограничение строительства, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

– ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

– сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении кадастровых работ, а также разделения (раздела) земельных участков и их объединения;

– обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

- ограничение хозяйственной деятельности, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;
- обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;
- внесение в государственный кадастр недвижимости при проведении кадастровых работ сведений о существующих объектах культурного наследия и соответствующих ограничениях в отношении земельных участков и объектов капитального строительства;
- сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;
- обеспечение сохранности всех исторически ценных градоформирующих объектов;

Проекты новых зданий и сооружений согласовываются с органами охраны объектов культурного наследия.

#### **Статья 63.4. Зона Л – зона охраняемого ландшафта**

Требования градостроительного регламента направлены на сохранение и восстановление сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств, в т.ч. в целях обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

Применение видов разрешенного использования недвижимости в границах зоны охраняемого ландшафта осуществляется с учетом ограничений и требований данной статьи.

##### **1. В границах зон охраняемого ландшафта особый режим использования земель и градостроительный регламент устанавливается с учетом следующих требований:**

- а) запрещение или ограничение хозяйственной деятельности, строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектами культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства (поля, болота, луга и т.п.);
- б) обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиты от динамических воздействий;
- в) сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;
- г) сохранение и восстановление сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

##### **2. Подзоны охраняемого ландшафта:**

Зона охраняемого природного ландшафта включает территории, исторически, пространственно и структурно связанные с объектом культурного наследия. В настоящем регламенте зона охраняемого ландшафта разделяется с учетом традиционных и запланированных генеральным планом поселения функциональных зон, на две подзоны (Л-1, Л-2), границы которых указаны на Схеме.

**2.1. Подзона Л-1** охватывает территории рек и ручьев прибрежного ландшафта; выделена для обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия, правовых условий использования озеленённых территорий, ограничения хозяйственной деятельности в целях проведения досуга населением, охраны поймы и русла главной водной артерии города – реки Тихвинка, создания экологически чистой окружающей среды.

В подзоне выделены два участка:

**Л-1.1** – участок подзоны Л-1, расположенный в центральной жилой части города (в районе Летнего сада и староречья реки Тихвинка вблизи Плахи, а также пойменная часть ручья Вязитский в границах с севера на юг: р. Тихвинка – ул. Карла Маркса), для обеспечения

планирования и реализации мероприятий по организации благоустройства и досуга населения в рекреации, создания экологически чистой окружающей среды;

**Л-1.2** – участок подзоны Л-1, расположенный в пойменной части реки Тихвинка и ручья Введенский (в границах с севера на юг: улица Советская – слияние с р. Тихвинка), для обеспечения рекреационных целей, охраны поймы и русла главной водной артерии города, создания экологически чистой окружающей среды;

**2.2. Подзона Л-2** – занимает территорию открытого ландшафта; выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения условий визуального восприятия объектов культурного наследия.

### **3. Градостроительный регламент в зоне охраняемого ландшафта:**

#### **3.1. Требования режима использования недвижимости и градостроительный регламент в границах зоны охраняемого ландшафта:**

- сохранение и восстановление традиционных функций, в том числе – отдых, развлечения, спорт, туризм;
- сохранение ценных насаждений;
- сохранение существующих видовых точек, коридоров видимости и панорам, формирующих визуальную систему взаимосвязей историко-градостроительной среды города;
- сохранение и восстановление характерных параметров исторических ландшафтов - склоны оврагов, долины рек и ручьев, традиционное соотношение луговых участков и насаждений традиционных пород деревьев и кустарников;
- нейтрализация диссонирующих объектов, в том числе посадкой деревьев ширококронных, быстрорастущих пород, с «мягкими» контурами групп деревьев (создание буферных озелененных зон) или снос таковых объектов;
- нейтрализация диссонансных зданий и сооружений путем изменения объемов, архитектурных решений с приближением объемно-пространственной композиции диссонирующих построек к объемно-пространственному решению традиционных для Тихвина зданий и сооружений или их снос таковых зданий и сооружений;
- воссоздание утраченных объектов, имеющих историческую или эстетическую ценность;
- проведение строительных и ремонтных работ по приспособлению для современного использования объектов культурного наследия и в границах их зон охраны, при условии, что после их завершения вид охраняемого ландшафта не будет искажен;
- проведение реконструктивных рубок и рубок формирования, санитарных рубок насаждений;
- запрещение изменения ландшафта, исторически сложившихся природных и ландшафтных объектов, насаждений и элементов благоустройства, кроме изменений, связанных с восстановлением нарушенных природных объектов или реставрацией историко-культурных объектов, включая историческую гидросистему;
- запрещение самовольной вырубки и посадки деревьев, распашки склонов оврагов и речных долин, загрязнения почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков; запрещение устройства высоких - более 1,8 м сплошных ограждений;
- согласование работ по сохранению объектов культурного наследия с уполномоченным государственным органом охраны объектов культурного наследия.

#### **3.2. Допустимо в границах зоны охраняемого ландшафта:**

- благоустройство прибрежной зоны реки Тихвинка и Вязицкого ручья; создание пешеходных прогулочных зон, пешеходных дорожек, спортивных и детских площадок; озеленение территории;
- проведение работ по расчистке русла рек и ручьев, укреплению берегов на основе гидрологических и иных специальных исследований;

### **3.3. Запрещено при ведении хозяйственной деятельности в целях обеспечения сохранности природного ландшафта:**

- занятие земель в пределах береговой полосы и возведение здесь любых объектов;
- застройка в прибрежной защитной полосе и вблизи водного пространства, искажающая характер исторического природного ландшафта, кроме случаев, установленных законодательством;
- установка всех видов рекламных конструкций без согласования с уполномоченным органом;
- устройство вводов инженерных сетей в здания, а также строительство магистральных инженерных сетей, без согласования с уполномоченными органами;
- изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений;
- любые строительные мелиоративные и иные работы, приводящие к изменению ландшафта;
- строительство новых зданий, сооружений.

### **3.4. Рекомендуется:**

- омоложение ценных посадок, расчистка сорных зарослей, очистка водоемов и их берегов;
- благоустройство на земельных участках, граничащих с территориями зон охраняемого ландшафта;
- внесение в государственный кадастр недвижимости при проведении кадастровых работ сведений о существующих объектах культурного наследия и ограничениях в отношении земельных участков и объектов капитального строительства;

## **Статья 64. Зоны с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов археологического наследия. Общие положения**

Требования градостроительного регламента направлены на охрану, сохранение, изучение материальной культуры Пречистенского погоста, Тихвинского посада и города периода XII – н. XX вв., а также более древних, предшествующих средневековому периоду, поселений.

В результате изучения участков исторического культурного слоя и прилегающих к нему территорий археологические данные вводятся в научный оборот; коллекции поступают в музейные фонды; определяется и уточняется дальнейший перечень мероприятий по обеспечению сохранности объектов археологического наследия, включая территории выявленных объектов археологического наследия.

Для территории города Тихвин устанавливаются две охранные зоны А-1 и А-2, границы которых обусловлены разным режимом охраны и условиями выполнения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ.

В целях обеспечения сохранности объектов археологического наследия и на прилегающих к ним территориях в границах зон А-1 и А-2 устанавливается особый режим хозяйственной деятельности и градостроительный регламент, предусматривающий:

- ограничение хозяйственной деятельности, строительства и отдельных параметров реконструкции (увеличение площади зданий, сооружений) объектов капитального строительства и иной недвижимости в целях обеспечения сохранности археологических предметов и иных недвижимых артефактов, расположенных на уровне или ниже уровня современной дневной поверхности – в культурном слое;
- меры по защите культурного слоя от химических и динамических воздействий;
- сохранение сложившегося горизонта современной дневной поверхности;

- особенности проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ;
- обязательность внесения в государственный кадастр недвижимости при проведении кадастровых работ сведений о существующих обременениях и ограничениях в отношении земельных участков;
- обязательность внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о территориях, занимаемых объектами археологического наследия или выявленными объектами;

Решение о режиме работы (раскопки, разведки или наблюдения) принимается по представлению археолога, ведущего объект, федеральным органом охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в установленном порядке.

Финансирование археологических проектных и полевых работ осуществляется застройщиком.

### **Статья 64.1. Зона А-1 – зона археологических раскопок и наблюдений**

**Зона А-1 включает в себя территории, в пределах которых расположены объекты археологического наследия:**

1. Культурный слой древнего Тихвина и предшествующих ему поселений; (территория, отвечающая пятну застройки Тихвина в середине XVIII века), объект культурного наследия федерального значения, решение Леноблисполкома от 10.07.1978 г. № 271; поз. 266, решение Леноблисполкома от 09.03.1987 г. № 111, часть V, пункт 1; граница объекта археологического наследия нанесена на карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия в составе объединенной зоны археологических раскопок и наблюдений А-1.
2. Курганная группа (3 насыпи); (местоположение – ул. Луговая, в районе д. 37, 130 метров к югу от берега р. Тихвинка), выявленный объект культурного наследия, решение Леноблисполкома от 09.03.1987 г. № 111, часть V, пункт 2;
3. Культурный слой Введенского монастыря; (ул. Зайцева, в районе д. 8, 10, 12; объект археологического наследия занимает территорию ансамбля монастыря, огражденную каменным забором, частично разрушенным), выявленный объект культурного наследия; граница объекта археологического наследия нанесена на карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия в составе объединенной зоны археологических раскопок и наблюдений А-1.
4. Культурный слой Николо-Боровинского монастыря, в районе ул. Боровая, 1 (при развилке дорог на Липную Горку и Мелегежскую Горку), выявленный объект культурного наследия; решение Леноблисполкома от 09.03.1987 г. № 111, часть V, пункт 3; граница объекта археологического наследия нанесена на карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия (А-1).
5. Культурный слой Николо-Беседного монастыря, в районе ул. Карла Маркса, 84, выявленный объект культурного наследия; решение Леноблисполкома от 09.03.1987 г. № 111, часть V, пункт 4; граница объекта археологического наследия нанесена на карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия (А-1).

Для целей сохранения объектов культурного наследия, получения всесторонней научной информации о них и планирования мероприятий по обеспечению их сохранности устанавливается специальный режим: ограничение любых видов работ: земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных, связанных с углублением в грунт и перемещением земляных масс.

При невозможности избежания строительства, или реконструкции или установки, или размещения любых объектов, требующих заглубления в грунт более чем на 0,3 м, в зоне А-1 установлены следующие **обязательные требования**:

1. в границах ценного культурного слоя новое строительство необходимо стремиться ограничить до минимума, отдавая предпочтение модернизации существующих зданий и сооружений и их частей (фундаменты). При необходимости нового строительства в границах культурного слоя обязательно проведение предварительных археологических раскопок по всей площади проектируемого объекта и подводимых к нему наружных сетей. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта археологического наследия должны быть предусмотрены в проектно-сметной документации объекта капитального строительства;

2. изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, работы по использованию лесов и иные работы в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, проводятся при условии соблюдения требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, и при условии реализации согласованных органом охраны объектов культурного наследия обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия, либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия.

3. в границах исторических кладбищ и поздних братских захоронений любая хозяйственная деятельность и все работы, связанные с заглублением в грунт, запрещена.

4. производство археологических раскопок и наблюдений осуществляется на земельных участках и/или территориях общего пользования одновременно в пятне планируемого к строительству объекта капитального строительства и в пятне подводимых к нему инженерных подземных сетей;

5. необходимо получение специальных условий и согласований (разрешений) до начала производства археологических полевых работ, проводимых в пределах территорий общего пользования (с организациями, обслуживающими инженерные сети, органами, осуществляющими контроль за безопасностью дорожного движения и иными лицами, чьи интересы могут быть затронуты при археологических работах), установка специальных дорожных знаков;

6. проведение археологических раскопок площадями, которые обеспечивают возможность приведения максимально полной и всесторонней научной характеристики изучаемого участка памятника;

7. в случае реконструкции подземных инженерных сетей, работ по укреплению фундаментов зданий, сооружений на территории, в пределах которой расположены объекты археологического наследия, в исключительных случаях могут проводиться археологические наблюдения за земляными работами;

8. допускается закладка шурфов и траншей при работах по устройству вводов инженерных сетей в объекты капитального строительства или при работах по строительству магистральных инженерных сетей методом горизонтального бурения (проколом);

#### **В зоне А-1 запрещено:**

1. производство земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, связанных с заглублением в грунт более чем на 0,3 метра, без производства предварительных археологических полевых работ;

2. корчевка деревьев машинным способом;

3. прокопка водоотводных траншей на глубину более чем на 0,3 м;



4. копка ям на земельных участках с целью сброса с последующим погребением твердых и жидких бытовых отходов;
5. копка водозаборных колодцев на индивидуальных участках без согласования с уполномоченными органами охраны объектов культурного наследия;
6. загрязнение и отравление почв химическими веществами, в т.ч. горюче-смазочными веществами;
7. создание искусственных водоемов и запруживание естественных водотоков;
8. раскопки памятников археологии посредством шурфов или траншей в пятне застройки, превышающем площадь шурфов или траншей (в исключительном случае закладка шурфов и траншей допускается при работах по устройству вводов инженерных сетей в объекты капитального строительства или при работах по строительству магистральных инженерных сетей методом горизонтального бурения, т.н., прокола);
9. оставлять между раскрытыми исследованиями участками полосы нескрытого (неизученного) культурного слоя;

#### **Статья 64.2. Зона А-2 – зона археологических разведок**

Зона А-2 включает в себя территории, сопряженные с территориями объектов археологического наследия, на которых возможно обнаружение (выявление) объектов культурного (археологического) наследия и объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

Для целей выявления, учета объектов археологического наследия, охраны выявленных недвижимых артефактов и археологических предметов, получения всесторонней научной информации, уточнения видов и объемов мероприятий, направленных на обеспечение сохранности выявленных объектов археологического наследия или объектов, обладающих признаками культурного наследия, на землях или земельных участках устанавливается специальный режим ограничения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, отдельных работ по использованию лесов и иных работ, связанных с углублением в грунт и перемещением земляных масс.

Границы зоны А-2 представлены на соответствующей карте градостроительного регламента для зон с особыми условиями использования территорий.

**При невозможности избежания строительства, или реконструкции, или установки, или размещения любых объектов, требующих заглубления в грунт более чем на 0,3 м, для зоны А-2 устанавливается режим археологического поиска, при котором:**

1. обоснование и проведение этих работ должно быть предусмотрено в проектной документации и сметах затрат;
2. на приграничной (спорной) с объектом археологического наследия территории для определения наличия, ценности, мощности культурного слоя или его отсутствия в зоне предполагаемого строительства выполняются предусмотренные законодательством археологические разведки;
3. изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, отдельные работы по использованию лесов и иные работы на землях или земельных участках, подлежащих воздействию указанных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных землях объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, проводятся после проведения историко-культурной экспертизы данных земель и (или) документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия;
4. в случае обнаружения (расположения) на землях или земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, отдельных работ по использованию лесов и иных работ, объектов, обладающих

признаками объекта культурного наследия, в проекты проведения таких работ должны быть внесены разделы об обеспечении сохранности обнаруженных объектов; указанные работы проводятся при условии реализации согласованных органом охраны объектов культурного наследия обязательных разделов об обеспечении сохранности объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия;

5. все земляные работы предваряются археологическими разведками и сопровождаются наблюдениями;

6. в ходе наблюдения при обнаружении объектов, обладающих признаками объекта культурного (археологического) наследия, возможна приостановка работ и производство раскопок требуемой площадью. Решение о необходимости проведения археологических раскопок на участке работ, сопровождаемых наблюдениями, принимается специалистом-археологом;

7. допускается закладка шурфов и траншей при работах по устройству вводов инженерных сетей в объекты капитального строительства или при работах по строительству магистральных инженерных сетей методом горизонтального бурения (проколом);

8. комплексное освоение земельных участков в зоне А-2 осуществляется с обязательным условием производства археологических разведок в целях выявления объектов культурного наследия, уточнения сведений о них и планирования мероприятий по обеспечению их сохранности;

9. в случаях разработки проектов документов территориального планирования, документации по планировке незастроенных территорий, археологические разведки и историко-культурная экспертиза земель на планируемой территории выполняются до момента предоставления земельных участков для строительства; результаты таковых разведок не отменяют дальнейшую вероятность выявления объектов археологии и необходимость дальнейших разведок и раскопок на стадии, предшествующей строительству на земельных участках;

10. в границах исторических кладбищ и поздних братских захоронений любая хозяйственная деятельность и все работы, связанные с заглублением в грунт, запрещена.

11. в случае выявления случайных или санитарных захоронений (погребений) земляные работы останавливаются до принятия уполномоченным органом решения о дальнейших действиях;

12. производство археологических разведок осуществляется на земельных участках и/или территориях общего пользования одновременно в пятне планируемого к размещению объекта капитального строительства и в пятне подводимых к нему инженерных подземных сетей;

13. проведение археологических разведок площадями, которые обеспечивают возможность приведения максимально полной и всесторонней научной характеристики изучаемого участка;

14. археологические разведки на земельных участках выполняются в первую очередь в границах ареала (мест) допустимого размещения зданий, сооружений, обозначенных в утвержденном в установленном порядке градостроительном плане земельного участка;

#### **В зоне А-2 запрещено:**

1. производство земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, связанных с заглублением в грунт более чем на 0,3 метра, без производства предварительных археологических разведок;
2. корчевка деревьев машинным способом;
3. прокопка водоотводных траншей на глубину более чем на 0,3 м;
4. копка ям на земельных участках с целью сброса с последующим погребением твердых и жидких бытовых отходов;

5. загрязнение и отравление почв химическими веществами, в т.ч. горюче-смазочными веществами;
6. создание искусственных водоемов и запруживание естественных водотоков;
7. оставлять между раскрытыми исследованиями участками полосы невскрытого (неизученного) культурного слоя;
8. выполнение любых работ на территориях общего пользования без согласования с исполнительным органом местного самоуправления или его подразделением, уполномоченным в решении вопросов благоустройства городских территорий;

#### **Статья 65. Объекты, обладающие признаками объекта археологического наследия**

В настоящей статье приведены признаки движимых археологических предметов и недвижимых артефактов, которые могут иметь отношение к частично или полностью скрытым в земле или под водой следам существования человека в прошлых эпохах. Находки указанных предметов или артефактов свидетельствуют о расположении на землях или земельных участках, в пределах которого обнаружены предметы или артефакты, слоя в земле или под водой, содержащего следы существования человека, время возникновения которых превышает сто лет, включающего археологические предметы.

Культурный слой является признаком объекта культурного (археологического) наследия.

К признакам объекта культурного (археологического) наследия могут быть отнесены находки движимых археологических предметов на дерновой поверхности или ниже горизонта современной дерновой поверхности – в культурном слое:

- предметы обихода и быта из камня, металла, стекла, дерева, кости, кожи, глины, иных материалов, а также предметы, назначение которых может быть известно (понятно) или не поддается определению, в том числе: горшки и их фрагменты (стенки, донца, венчики гончарных или лепных сосудов), целые предметы или бой столовой посуды, предметы кухонной утвари (сковороды, ухваты), светильники, кадки, коромысла или их части, вазы, корыта, ложки, чаши, кошельки, короба, подковы, расчески, ножи, пряслица, прялки, замки, ключи и т.д.
- инструменты и их фрагменты: клещи, топоры, молотки, ножницы, иглы, ложкари и т.п., а также необработанные или частично обработанные заготовки изделий, в т.ч. кузнечных, столярных и иных инструментов;
- монеты, слитки металла;
- строительные материалы из глины, камня, металла: кирпичи с клеймам и без; черепица глиняная, железные связи, гвозди кованые четырехгранные, изразцы и румпы изразцовые, смальта, голосники, оконницы деревянные, решетки, архитектурный лепной декор и т.п.
- обработанные строганием, рубкой или пилением предметы из дерева: лаги, доски, бревна, брус;
- обработанные заготовки из камня, кости, стекла, кожи, глины;
- человеческие останки: кости, черепа, а также остатки дощатых гробов или долбленых гробов-колод;
- игрушки детские, свистульки, флейты и иные музыкальные инструменты, фигурки человека и животных;
- оружие боевое и его любые фрагменты, в т.ч. огнестрельное: бердыши, пищали и их фрагменты, наконечники стрел, мечи, щиты, кистени, булавы, шпоры, а также патроны, гильзы, и т.п.;
- предметы рыболовного ремесла: остроги, крючки, грузила и т.п.;

- каменные пластинки, проколки, статуэтки, наконечники копий, кремневые отщепы и т.п.;
- остатки кожаной обуви, лапти берестяные и т.п.;
- средства передвижения по воде и суши и их части: весла, лодки, телеги, колеса, сани, лыжи и т.п.;
- берестяные грамоты, печати и т.п.;
- предметы религиозного культа и церковной утвари из различных материалов: иконы, кресты, чаши, хоругви, элементы алтарей, книжные застёжки, хоросы, колокола и т.п.;
- остатки одежды (ткани) и фурнитура одежды: бляхи, пряжки, пуговицы и т.п.;
- украшения: кольца, серьги, застёжки, бусы, бисер, перстни, браслеты, подвески и т.п.;
- орудия сельскохозяйственного и мукомольного производства и их остатки: грабли, косы, серпы, жернова, шестерни, сошники, части плугов и т.п.;
- иные частично или полностью скрытые в земле следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение;

К признакам объекта археологического наследия могут быть отнесены следующие обнаруженные в результате земляных и иных хозяйственных работ **недвижимые** объекты, расположенные, как правило, ниже горизонта современной дерновой поверхности (в культурном слое):

- в вертикальном срезе (в земляной стенке) траншеи или котлована отчетливо прослеживается пестроцветность прослоек общей мощностью от горизонта современной поверхности более чем на 0,3 – 0,4 м;
- в вертикальном срезе (в земляной стенке) траншеи или котлована отчетливо прослеживаются остатки деревянных, каменных сооружений и конструкций;
- остатки деревянных зданий, построек, сооружений: срубы, землянки с подпорными стенками, колодцы и т.п.;
- частоколы, следы или остатки ограждений;
- пятна ям или ямы, заполненные строительным боем кирпича, камня, и иным материалом;
- ленточные булыжные фундаменты, пролитые белым известковым раствором или промазанные голубой или красной глиной или кирпичные фундаменты;
- иные недвижимые частично или полностью скрытые в земле следы существования человека.

Настоящим регламентом **недвижимыми** объектами археологического наследия признаются объекты, обнаруженные в слое земли или под водой, которые в случае действий, направленных на изменение их местоположения в пространстве, могут иметь утраты, могут быть повреждены или уничтожены.

В случае поступления в орган местного самоуправления информации об объекте, обладающем признаками объекта археологического наследия, орган местного самоуправления в течение одного рабочего дня информирует уполномоченный орган государственной власти о выявленном объекте.

В случае обнаружения специалистами органов местного самоуправления проводимых без согласования и получения разрешения в установленном порядке земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, нарушающих горизонт современной дневной поверхности, работ по перемещению земляных масс, в случае обнаружения котлованов, ям, траншей и иных техногенных углублений в грунт на территориях, расположенных в границах объектов археологического наследия, информация о зафиксированных действиях лица, проводившего работы, сведения о местоположении работ, видах и объемах выполненных работ, а также сведения о лице их проводивших (при наличии), направляются специалистами исполнительного органа местного самоуправления в уполномоченный орган незамедлительно с приложением фотографий (при наличии).

**Статья 66. Порядок действий («дорожная карта») застройщика, имеющего намерения осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также работы по размещению, прокладке, устройству или установке любых объектов, требующих проведения земляных работ с заглублением в грунт более чем на 0,3 метра, относительно современных отметок, в том числе в границах объектов капитального строительства, имеющих ленточный фундамент, некапитальных и временных построек и сооружений**

Правилами землепользования и застройки в целях информирования граждан и обеспечения сохранности объектов археологического наследия предусмотрен порядок действий, включающий перечень мероприятий, необходимых для проведения работ по сохранению объекта археологического наследия и получения застройщиком в дальнейшем необходимых согласований или разрешения на строительство.

1. Застройщик получает информацию об объекте археологического наследия и необходимости проведения археологических полевых работ в утвержденном градостроительном плане земельного участка и в сообщении уполномоченного органа;
2. Застройщиком за счет собственных средств при подготовке проекта строительства или реконструкции объекта, а также в иных случаях, установленных законодательством, разрабатывается документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, отдельных работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;
3. Застройщик обеспечивает проведение историко-культурной экспертизы указанной документации самостоятельно и направляет заключение историко-культурной экспертизы и документацию в уполномоченный орган государственной власти для принятия решения о согласии с выводами, изложенными в заключении экспертизы, или несогласии с выводами, изложенными в заключении экспертизы; экземпляр документации может быть направлен в орган местного самоуправления для принятия разработанной документации к сведению;
4. Застройщик направляет документацию и согласие уполномоченного органа с выводами, изложенными в заключении экспертизы, в государственную или негосударственную экспертизу в составе основного проекта;
5. После получения положительного заключения проектной документации застройщик заключает договор с организацией, целью деятельности которой является производство археологических полевых работ, имеющей в штате специалиста-археолога.
6. Организацией, заключившей договор, оформляется и направляется в федеральный орган охраны объектов культурного наследия заявка на получение специалистом-археологом разрешения (открытого листа); решение о режиме работы (раскопки, разведки или наблюдения) принимается в соответствии с прошедшей экспертизу доку-

- ментацией по обеспечению сохранности объекта археологического наследия и по представлению археолога, ведущего объект, федеральным органом охраны памятников истории и культуры в установленном порядке;
7. Застройщик обеспечивает согласования (разрешения) до начала производства археологических полевых работ, проводимых в пределах территорий общего пользования, с организациями, обслуживающими инженерные сети, органами, осуществляющими контроль за безопасностью дорожного движения и иными лицами, чьи интересы на законном основании могут быть затронуты при археологических работах;
  8. Застройщик обеспечивает установку специальных дорожных знаков (при необходимости – по результатам выполненных согласований);
  9. Застройщик обеспечивает условия для производства археологических полевых работ на земельном участке: устройство временных навесов, размещение туалетов, организация и подача проточной воды для работы археологического отряда; в холодное время года застройщик обеспечивает отряд временными отапливаемыми помещениями (по согласованию с руководителем исследований – специалистом-археологом);
  10. Организация, заключившая договор на проведение археологических работ, проводит археологические исследования: осуществляется полное изучение культурного слоя в пятне планируемых земляных работ;
  11. Организация, выполнившая археологические полевые работы, выдает заказчику заключение о проведенных видах, объемах работ и кратких результатах исследований;
  12. Застройщик представляет оригинал заключения в уполномоченный орган; возможно предоставление застройщиком копии (или второго оригинала) заключения в орган местного самоуправления для принятия к сведению информации о завершении археологических полевых работ и их результатов;
  13. Уполномоченный орган государственной власти проводит проверку соответствия видов и объемов фактически выполненных работ видам и объемам работ, ранее заявленным в согласованном и прошедшем государственную экспертизу разделе проекта по обеспечению сохранности объекта археологического наследия;
  14. Уполномоченный орган выдает согласование на проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ застройщику;
  15. Застройщик получает разрешение на строительство в установленном законом порядке;

#### **ГЛАВА 14. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ДЛЯ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

##### **Статья 67. Общие положения**

Цель введения настоящего раздела градостроительного регламента для зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия – сохранение исторической планировочной структуры и городской исторической среды.

**В исторической части города регулирование застройки и хозяйственной деятельности регламентировано индивидуально.**

Охрана историко-культурного наследия города представляет собой многоуровневый процесс: зоны охраны исторического города – квартальные и поуличные градостроительные регламенты – индивидуальные подзоны охраны.

Квартальные и поуличные градостроительные регламенты являются оперативным документом при возникновении необходимости в регенерации того или иного фрагмента застройки исторического центра.

Для исторической части г. Тихвин предлагается градостроительный регламент, основанный на анализе предыдущих исследований (выполненных Ленинградским инженерно-строительным институтом в 1985 г. для Зон охраны памятников истории и культуры г. Тихвина и ООО «Архитектурная мастерская Н.Ф. Никитина» при разработке нового проекта зон

охраны в 2006 г.), а также исследований, выполненных авторами настоящих материалов в 2012 г.

В основу зонирования для настоящего регламента положена парцелляция исторического квартала (историческое межевание).

Границы зон охраны объектов культурного наследия определены Зонами охраны памятников истории и культуры г. Тихвин, утвержденными решением Леноблисполкома от 09.03.1987 г. № 111.

Границы зон памятников археологии указаны в соответствии с описаниями, приведенными в правовых актах.

Настоящим разделом регламента предусмотрено деление охранных зон на подзоны в зависимости от того, какие предельные параметры разрешенного строительства, использования объектов капитального строительства и земельных участков существовали для данных территорий в прошлом, являлись традиционными функционально, а также по характеру застройки, материалу объектов; также регламентом учтены интересы обладателей недвижимости на момент принятия данного документа в случаях, если объект не является диссонирующим функционально и архитектурно.

Подзона (далее – ПЗ) – территория, выделенная в составе охранной зоны или зоны регулирования застройки по схожести характеристик застройки в её пределах и для которой установлены одинаковые параметры объектов капитального строительства.

Границы подзон установлены с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах охранной зоны или зоны регулирования застройки различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом поселения;
- 3) территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) исторически сложившегося функционирования территорий;
- 6) планируемых изменений границ земель различных категорий;
- 7) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- 8) обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде и на сопряженных с ними территориях.

При разработке регламента использованы следующие материалы:

- Зоны охраны памятников истории и культуры города Тихвин Ленинградской области, разработанные Ленинградским инженерно-строительным институтом, утверждены решением Леноблисполкома от 09.03.1987 № 111;
- Генеральный план Тихвинского городского поселения, применительно к городу Тихвин, деревням Заболотье, Стретилово, Лазаревичи, Фишева Гора, утвержден решением совета депутатов Тихвинского городского поселения от 17 октября 2012 г. № 02-336;
- Натурные исследования существующей застройки исторического города по состоянию на 2012 г., выполненные в сентябре 2012 г.;
- Письмо департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области от 18.10.2012 г. № 2103;
- Список памятников археологии Ленинградской области (с описанием местоположения и границ), утвержден решением Леноблисполкома от 10.07.1978 г. № 271;
- иные архивные материалы ОАО «Санкт-Петербургский научно-исследовательский и проектный институт по реставрации памятников истории и культуры «НИИ СПЕЦПРОЕКТРЕСТАВРАЦИЯ».

## **Статья 68. Градостроительный регламент в границах охранных зон объектов культурного наследия И-1 и объединенной охранной зоны города Тихвин И-2**

Зоны И-1 и И-2 имеют строгий единый режим хозяйственной деятельности, в соответствии с зонами охраны г. Тихвин, принятыми решением от 09.03.1987 г. № 111 исполнительного комитета Ленинградского областного Совета народных депутатов.

Зоны И-1 и И-2 разделяется градостроительным регламентом на четыре подзоны, границы которых указаны на Схеме.

1. Градостроительный регламент в границах охранных зон И-1 и И-2 определяется как особый режим хозяйственной деятельности в границах охранной зоны в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде и на сопряженных с ними территориях.

2. **Строительство и реконструкция объектов капитального строительства в зоне И-2 осуществляется при строгом соблюдении требований градостроительного регламента в поуличных развертках и ограничений при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и их частей, применении специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия, установленных для каждой из подзон.**

3. **Строительство и реконструкция объектов капитального строительства в зоне И-1 запрещено**, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

### **Статья 68.1. Подзона ПЗ-1**

#### **1. Характеристика подзоны.**

Подзона ПЗ-1 характеризуется однородностью и цельностью застройки, структурной и композиционной связью с ландшафтом. Подзона расположена на месте средневекового посада, который развивался обособленно от монастырских комплексов, ставших основой для формирования города. Благодаря преимущественно равнинному характеру рельефа местности, окружающей монастыри (поля, луга, водные преграды), визуальная связь монастырей с посадом сохранялась на протяжении всей истории Тихвина.

Регулярная перепланировка последней трети XVIII века во многом сохранила ландшафтно-градостроительную структуру древнего города. Новый план по-прежнему строился на основе двух взаимноперпендикулярных дорог – улиц новгородского и московского направления, сохраняя на их пересечении местоположение городского центра; по-прежнему два монастыря были отделены от основной городской застройки открытыми пространствами; по-прежнему сохранялся относительно локальный характер Введенской слободы, массива за Вяжицким ручьем и правобережной части; прежними оставались и визуальные связи между этими районами.

Территориальная взаимосвязанность всех четырех ландшафтных частей градостроительной структуры – бывшего посада, двух монастырей и правобережья, складывавшаяся постепенно под влиянием экономических, административных и естественных факторов, показала свою жизнеспособность на протяжении, по крайней мере, двух с половиной столетий. Эти черты градостроительной структуры Тихвина должны быть сохранены в процессе его современного развития.

Основная задача градостроительного регламента подзоны ПЗ-1 – сохранение исторической планировочной структуры и городской исторической среды (существующей сетки улиц, характера и особенностей застройки).

Подзона ПЗ-1 характеризуется единой системой функционирования, отличающейся по многим параметрам от территориальных зон центральной, административно-деловой части старого города, охватывающих площадь Свободы и улицы Советскую и Карла Маркса.



В данной подзоне при проведении кадастровых работ в обязательном порядке осуществляется внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о существующих объектах культурного наследия и ограничениях в отношении недвижимости.

## **2. Специальные меры, направленные на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия, в ПЗ-1:**

1. реконструкция с сохранением средней сложившейся высоты исторической застройки, не превышая высоту объектов культурного наследия, расположенных в охваченных подзоной кварталах;
2. адаптивное строительство на месте утраченных или не имеющих самостоятельной историко-культурной ценности элементов застройки;
3. восстановление утраченных исторических домов, так называемое компенсационное строительство (предпочтительно по данным обмеров прошлых лет конкретного объекта, фото- и графическим материалам);
4. восстановление традиционного процента застройки, габариты и основные параметры – соразмерные традиционной исторической застройке в каждом конкретном квартале или участке, материал традиционный;
5. сохранение дискретного характера застройки;
6. сохранение средней высоты застройки по кварталам с учетом исторического местоположения локальных акцентов застройки;
7. восстановление общего облика застройки вдоль красной линии улиц: ограды с воротами и калитками, традиционного облика для улиц данной подзоны (глухими и полупрозрачными), постройки вспомогательного назначения, фиксирующие линию застройки или границу участков, внутриквартальная территория с садами, огородами;
8. нейтрализация диссонансных зданий и сооружений путем изменения объемов, архитектурных решений (разбор верхних этажей, изменение типа кровли, изменение материала обшивки и т.д.) с приближением объемно-пространственной композиции диссонирующих построек к объемно-пространственному решению традиционных для Тихвина зданий и сооружений;
9. нейтрализация активных цветовых сочетаний диссонирующих построек, в том числе посадкой деревьев ширококронных, быстрорастущих пород посадки с «мягкими» контурами групп деревьев;
10. сохранение и восстановление традиционных функций, в том числе - жилая, торговая, общественное питание;
11. для утраченных зданий церквей и часовен – проведение историко-культурной экспертизы, воссоздание, установка памятного знака;
12. нейтрализация зданий и сооружений, нарушающих характерную традиционную среду хозяйственных зон участков, пространства садов и огородов: изменение объемов, фасадов, цвета (с использованием цветовой гаммы, производной от использовавшихся в XVII - первой пол. XX вв. натуральных пигментов);

## **3. Ограничения при строительстве зданий и сооружений в ПЗ-1.**

### **3.1. При строительстве зданий и сооружений запрещено:**

1. строительство зданий и сооружений, нарушающих исторически сложившийся характер, типологию традиционной застройки: местоположением на земельном участке, диссонансными объемно-пространственными, композиционными, нетрадиционными для Тихвина характеристиками архитектурных решений, активными силуэтом и цветом;
2. строительство полуторазэтажных зданий;

3. применение и изменение размеров, пропорций и параметров зданий, нетрадиционных для зданий Тихвина, возведенных в XVIII – первой половине XX вв., а также размеров, пропорций и параметров, которые могут нарушить соотношение с расположенными рядом объектами культурного наследия;

4. использование нехарактерных для Тихвина (периода XVIII – первой половины XX вв.) строительных материалов, в том числе - бетона, сайдинга, пластика, цветных и зеркальных стекол (кроме цветного остекления веранд с расстекловкой традиционного рисунка), искусственного камня с расцветкой и фактурой, не имеющих природных аналогов;

5. применение бревен диаметром больше 40 см (за исключением использования под обшивку или в хозяйственных постройках, находящихся в глубине участка);

6. использование форм и фактур штукатурных покрытий ранее не применявшихся в отделке фасадов зданий Тихвина XVIII – первой пол. XX вв.

7. использование при проектировании и в строительстве архитектурных объемов и частей зданий, форм и деталей, декоративных элементов, чужеродных для Тихвина, в том числе:

- жилых мансард, чердаков,
- плоских кровель,
- крыш с переломом,
- фигурной кладки нетрадиционного рисунка,
- обработки фасадов естественным или искусственным камнем или материалами, имитирующими камень (исключая цоколь высотой до 0,35 м),
- окон «лежачих», квадратных, неправильной геометрической формы и люкарн, окон без наличников в жилых и мезонинных этажах (за исключением чердачных и слуховых окон и окон полуподвальных помещений), откидных окон в кровле;
- нетрадиционного использования форм и деталей классической ордерной архитектуры (не по образцам, существующим в исторической застройке г. Тихвина).

8. использование при окраске фасадов, кровель, архитектурных деталей цветов и цветовых сочетаний на основе пигментов синтетических органических красителей, не имеющих аналогов среди красителей на основе натуральных пигментов и не использовавшихся в архитектурном облике зданий Тихвина до 1950-х гг.;

9. повышение или понижение процента застройки и средней высоты застройки по кварталу;

10. использование при проектировании и покрытии кровли: металлочерепицы с мелкой разбивкой рисунка (мелкие ромбы, волна);

11. установка оград с воротами и калитками, нетрадиционного для улиц Тихвина облика: прозрачность более 50%, из нетрадиционных для исторического города материалов: металлопрофиль, металлические прутья, лист, сетка-рабица, бетон, кирпич, пластик, поликарбонат и т.д.; высотой более 1.8 метров; установка ворот с проходной калиткой;

12. возведение на территориях общего пользования любых объектов (в т.ч. палисадников) без согласования с органами местного самоуправления;

13. возведение на земельных участках любых объектов недвижимости без градостроительного плана земельного участка и представления в органы местного самоуправления проектной документации (схемы планировочной организации земельного участка), в т.ч. в случаях, не требующих выдачи разрешения на строительство;

14. установка всех видов рекламных конструкций на объектах культурного наследия, в их охранных зонах и на сопряженных с объектом культурного наследия территориях, открытых пространствах, позволяющих осматривать объект культурного наследия с видовых точек.

### 3.2. Обязательными требованиями при строительстве зданий и сооружений являются:

1. использование параметров градостроительного регламента в поуличных развертках настоящих Правил;
2. **сохранение протяженности фасадов построек по красной линии от 6,0 м до 10,5 м, с учетом исторического межевания (парцелляции квартала) и протяженности ближайших характерных для данного квартала объектов традиционной историко-градостроительной и историко-архитектурной среды (уточняется по аналогам в конкретном квартале строительства, по количеству «световых осей»);**
3. восстановление традиционного процента застройки в каждом конкретном квартале или участке; процент застройки минимальный 8 %.
4. воссоздание габаритов и основных параметров объемно-пространственной структуры, соразмерных традиционной исторической застройке Тихвина в каждом конкретном квартале или участке, в том числе с:
  - пристройками (крыльцами, в том числе с традиционными выносными эркерами, глухими пристройками для отхожих мест, верандами и т.п.);
  - мезонинами.
5. **сохранение средней высоты застройки по кварталам высотой до 7 м от уровня земли до верха кровли (конька) для одноэтажного здания с нежилыми помещениями в чердачном пространстве и высотой до 8 м в случае возведения двухэтажного здания; для каждого конкретного случая учитывается высота ближайших характерных для данного квартала объектов традиционной историко-градостроительной и историко-архитектурной среды (уточняется по аналогам в конкретном квартале строительства, для конкретной улицы);**
6. сохранение традиционных форм кровли: кровли скатные, традиционного наклона (от 28 до 40 градусов), допускаются полувальмовые;
7. сохранение и устройство мезонинов и эркеров традиционного тихвинского типа (над крыльцом);
8. ориентированность фронтонов на улицу;
9. использование традиционного материала:
  - дерево в виде открытого сруба из бревна или сруба с декоративной деревянной обшивкой с пристройками и декоративными элементами – тесаными, резными, полученными в результате токарной обработки (лопатками по границам срубов, подзорами, резными наличниками, ставнями, межэтажными карнизами и т. п.);
  - металл в виде металлической фурнитуры традиционного рисунка и декоративных деталей;
  - металлические кровельные покрытия традиционных форм, допускается профилированный металл, гибкое металлическое покрытие;
10. использование в качестве аналогов исторических архитектурных деталей традиционных для конкретной улицы или конкретного квартала;
11. разработка архитектурных решений объектов капитального строительства и представление их на рассмотрение и согласование в уполномоченные органы государственной власти и (или) органы местного самоуправления в целях контроля за соблюдением требований государственных и муниципальных правовых актов (в т.ч. настоящего регламента), регулирующих (в т.ч. ограничивающих) строительство или реконструкцию в зонах охраны объектов культурного наследия;
12. использование исторических пропорций оконных проемов, не менее 1:1,3 и не более 1:1,8, членение оконного переплета – по аналогам с исторической для каждого конкретного квартала или участка;
13. ограничение используемой цветовой гаммы при определении цвета фасадов, кровель, архитектурных деталей цветами, производными от использовавшихся в XVII – первой пол. XX вв. натуральных пигментов (охра, сурик и т.д.).

14. устройство вводов инженерных сетей в здания при согласовании с уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления.

### 3.3. При строительстве зданий и сооружений допускается:

1. использование в несущих конструкциях зданий современных материалов при условии невыявленности его на фасадах (обшивка доской, бревном);
2. применение кирпича во внутренних конструкциях деревянного здания в том случае, если это никак не отражается на внешнем облике деревянных построек; в низком (до 0,35 м) цоколе и в основании сруба допускается естественный камень;
3. применение бревен диаметром больше 40 см, при условии использования под обшивку или в хозяйственных постройках, находящихся в глубине участка;
4. в рамках компенсационного строительства возведение зданий из кирпича со штукатурным покрытием и зданий с нижним этажом из кирпича со штукатурным покрытием и верхним деревянным этажом и (или) мезонинным этажом в случаях, если:
  - подобное здание было утрачено на данном участке;
  - подобное здание располагалось на одном из участков данного квартала по «красной линии» той же улицы, утрачено и невозможно к воссозданию на своем месте и его возведение на данном участке не нарушает целостность исторически сложившейся архитектурной среды данного и соседних кварталов и не оказывает негативного влияния на восприятие объектов культурного наследия.

## **4. Ограничения при капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в ПЗ-1.**

### 4.1. При капитальном ремонте и реконструкции зданий и сооружений и их частей запрещается:

1. применение и изменение размеров, пропорций и параметров зданий,
2. реконструкция одноэтажных зданий в полуторазтажные;
3. замена подлинных элементов или деталей зданий, представляющих архитектурно-художественную ценность;
4. использование нехарактерных для Тихвина (периода XVIII – первой половины XX вв.) строительных и отделочных материалов, в том числе - бетона, сайдинга, пластика, цветных и зеркальных стекол (кроме цветного остекления веранд с расстекловкой традиционного рисунка), искусственного камня с расцветкой и фактурой не имеющими природных аналогов;
5. использование при проектировании и в строительстве архитектурных объемов и частей зданий, форм и деталей, декоративных элементов, чужеродных для Тихвина, в том числе:
  - жилых мансард, чердаков,
  - плоских кровель,
  - крыш с переломом,
  - фигурной кладки нетрадиционного рисунка,
  - обработки фасадов естественным камнем или материалами имитирующими камень (исключая цоколь высотой до 0,35 м),
  - окон «лежачих», квадратных, неправильной геометрической формы и люкарн, окон без наличников (за исключением чердачных и слуховых окон), откидных окон в кровле;
6. искажение объемно-пространственного решения и традиционного облика мезонинных этажей, крылец, веранд (модифицировать мезонин, модифицировать веранду, меняя характер и размеры оконных проемов, модифицировать открытые крыльца в закрытые тамбуры и сени);
7. замена исторического материала архитектурных форм и деталей декора реконструируемого (ремонтируемого) здания на другой материал (кроме материала конструкций и деталей, не выявленных на фасаде), в том числе: замена одного исторического

материала на другой (возведение деревянных архитектурных объемов, конструкций, декора в камне, кирпиче, замена дощатой обшивки каменно-деревянных зданий сайдингом, замена штукатурных рустов и профилей неоштукатуренной кладкой из кирпича и т.п.)

8. применение цветовых решений, чужеродных исторически сложившейся застройке; использование при окраске фасадов, кровель, архитектурных деталей цветов и цветовых сочетаний на основе пигментов синтетических органических красителей, не имеющих аналогов среди красителей на основе натуральных пигментов и не использовавшихся в архитектурном облике зданий Тихвина до 1950-х гг.;

9. использование при проектировании и покрытии кровли: металлочерепицы с мелкой разбивкой рисунка (мелкие ромбы, волна);

10. установка оград с воротами и калитками, нетрадиционного для улиц Тихвина облика: прозрачность более 50%, из нетрадиционных для исторического города материалов: металлопрофиль, металлические прутья, лист, сетка-рабица, бетон, кирпич, пластик, поликарбонат и т.д.; высотой более 1,8 метра; установка ворот с проходной калиткой;

11. изменение фасада без согласования с уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления;

12. перепланировка (приспособление для современного использования) объектов капитального строительства без согласования с уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления;

13. возведение на территориях общего пользования любых объектов (в т.ч. палисадов) без согласования с органами местного самоуправления;

14. возведение на земельных участках любых объектов недвижимости без градостроительного плана земельного участка и представления в органы местного самоуправления проектной документации (схемы планировочной организации земельного участка), в т.ч. в случаях, не требующих выдачи разрешения на строительство;

15. установка всех видов рекламных конструкций на объектах культурного наследия, в их охранных зонах и на сопряженных с объектом культурного наследия территориях, открытых пространствах, позволяющих осматривать объект культурного наследия с видовых точек.

16. устройство вводов инженерных сетей в здания без согласования с уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления.

4.2. При капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства обязательными требованиями являются:

1. сохранение подлинных архитектурных деталей и фрагментов декора, в том числе резных и профилированных деталей крылец, лопаток, оконных обрамлений, подзоров, консолей и характерных фрагментов интерьеров с детальной фото и графической фиксацией и последующим восполнением утрат в историческом материале; при значительных повреждениях, делающих невозможным возвращение деталей на места после реконструкции – точное воспроизведение их в историческом материале;

2. сохранение архитектурно-композиционных элементов и деталей, с восстановлением (воссозданием) поперечных и крестовых мезонинов, крылец, веранд и других характерных пристроек – с использованием характерных городских аналогов, с соблюдением целостности стилистики домов;

3. адаптация к характерной историко-архитектурной среде конкретного квартала при реконструкции зданий диссонансных или нейтральных по общим параметрам традиционной среды;

4. разработка архитектурных решений объектов капитального строительства и представление их на рассмотрение и согласование в уполномоченные органы государственной власти и (или) органы местного самоуправления в целях контроля за соблюдением требований государственных и муниципальных правовых актов (в т.ч. настоя-

щего регламента), регулирующих (в т.ч. ограничивающих) строительство или реконструкцию в зонах охраны объектов культурного наследия.

4.3. При капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства и их частей допускается:

1. применение кирпича во внутренних конструкциях деревянного здания в том случае, если это никак не отражается на внешнем облике деревянных построек;
2. применение естественного камня в низком (до 0,4 м) цоколе и в основании сруба.

## **5. Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в ПЗ-1.**

5.1. При ведении хозяйственной деятельности в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия запрещается:

1. изменение исторически сложившихся границ земельных участков домовладений при проведении кадастровых работ, а также раздел земельных участков или объединение земельных участков, ведущие к разрушению и утрате сохранившихся элементов исторической планировки квартала;
2. устройство рекламных конструкций на крышах зданий, опорах воздушных линий электропередач напряжением более 0,4 кВ;
3. возведение объектов с отступом от красной линии квартала (кроме случаев, когда данное запрещение нарушает исторически сложившуюся планировку участка);
4. изменение исторически сложившегося соотношения застройки и садов, фрагментов и групп старовозрастных насаждений (более 80-100 лет) и нарушения архитектурно-ландшафтной среды охранной зоны;
5. повышение современных (и исторических – при наличии таковой информации) отметок уличного покрытия при проведении работ по его ремонту и замене (кроме работ в рамках специальных противопоаводковых мероприятий);
6. проведение хозяйственных работ, прокладка трасс подземных инженерных коммуникаций, предполагающих возможное повреждение сохранившихся элементов исторического благоустройства (бульжных и каменных мостовых, водоотводов, мостков и др. малых архитектурных форм) без включения в состав работ мероприятий по сохранению указанных элементов и восстановлению поврежденных в ходе данных работ участков.

5.2. При ведении хозяйственной деятельности в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия обязательными требованиями являются:

1. землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории объектов культурного наследия, проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения государственной историко-культурной экспертизы и экспертизы проектной документации;
2. внесение в государственный кадастр недвижимости при проведении кадастровых работ сведений о существующих объектах культурного наследия и ограничениях в отношении недвижимости;
3. проведение археологических исследований, предшествующих стадии строительства, или устройства, или установки любых объектов, требующих заглубления в грунт более чем на 0,3 метра, относительно современных отметок, в границах территорий охраняемого культурного слоя объектов археологического наследия, в том числе в границах объектов капитального строительства, имеющих ленточный фундамент, некапитальных и временных построек и сооружений.
4. согласование с уполномоченными органами осуществления проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйст-

венных и иных работ в охранной зоне объектов культурного наследия, в т.ч. в границах территорий объектов археологического наследия;

5. размещение временных сборно-разборных сооружений, торговых точек, продукции рекламного характера, вывесок по согласованию в каждом конкретном случае;

6. сохранение и восстановление исторически сложившихся пространств улиц, переулков и проулков,

7. сохранение исторического рельефа: с исключением чрезмерных по количеству, породам насаждений и самосевного древостоя и кустарника (деревья возрастом до 60-50 лет поэтапно пересаживаются или ликвидируются);

8. благоустройство территории охранной зоны: обеспечение полного объема инфраструктуры, благоустройства, инженерных сетей и коммуникаций, исключающих возможное загрязнение территорий, водотоков, источников реки Тихвинка, Вязицкого и Введенского (Березовик) ручьев, прудов Таборы (запруды Вязицкого ручья), Старицы (часть старого русла Тихвинки) на Плахе;

9. постепенная замена диссонирующих хозяйственных построек (на индивидуальных участках и у малоэтажных многоквартирных домов) на постройки, соответствующие данному регламенту;

10. устройство покрытий и отмосток при благоустройстве – в дискретных материалах традиционного типа, в том числе - булыжник, колотый камень, плитка, гравийно-песчаная смесь;

11. сохранение и восстановление сохранившихся форм исторического благоустройства булыжных мостовых, традиционных водоотводов, мостков, лавочек, других малых архитектурных форм.

## **Статья 68.2. Подзона ПЗ-2**

### **1. Характеристика подзоны.**

Подзона ПЗ-2 охватывает территорию исторической городской площади (пл. Свободы, Каменная пл.) в границах охранной зоны объектов культурного наследия и участки, прилегающие к ней по ул. Мопра, включая территорию примыкающей охранной зоны объекта культурного наследия «Дом Лохвицких». Это исторически сложившееся к XVII в. место городского центра, расположенное на пересечении дорог Московского и Новгородского направлений. В середине XVII в. на участке ул. Успенской, близ Каменной площади находился городской магистрат. На рубеже XVIII - XIX вв. городскую площадь начали реконструировать по генеральному плану 1770 г. (И.И. Бецкой, А.В. Квасов, Я. Сиверс).

В Тихвине, как и в других российских городах XVIII-XIX вв., происходил процесс адаптации «внешних» влияний к местным, уже сложившимся обычаям и предпочтениям. Пунктирная, сквозящая застройка стала правилом, принятым и в деревнях и в городах, и только центральные улицы крупных городов в XIX веке приобрели уплотненную сплошную застройку. Не случайно в Тихвине «сплошной» фасад сложился только на Каменной площади и на небольших фрагментах Богородицкой улицы, главным образом, за счет казенных учреждений или зданий для общественного пользования. Для подзоны ПЗ-2 характерен тип городской среды: ядро городского центра с однородностью застройки.

Основная задача градостроительного регламента подзоны ПЗ-2 – сохранение исторической планировочной структуры и архитектурных особенностей городской среды центра города XVIII-XIX вв.

Подзона ПЗ-2 функционально едина и обладает особенностями, позволяющими отделить ее от территориальной зоны, охватывающей главные улицы исторического города Советскую (Богородицкую, Павловскую) и Карла Маркса (Екатерининскую).

## **2. Специальные меры, направленные на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия:**

1. реконструкция с сохранением средней сложившейся высоты исторической застройки площади Свободы (Каменной пл.) и ул. МОПРа, не превышая высоту объектов культурного наследия, расположенных в охваченных подзоной кварталах;
2. адаптивное строительство на месте утраченных или не имеющих самостоятельной историко-культурной ценности элементов застройки;
3. восстановление утраченных исторических домов, так называемое компенсационное строительство (предпочтительно по данным обмеров прошлых лет конкретного объекта, фото- и графическим материалам);
4. восстановление традиционного процента застройки кварталов, габаритов и основных параметров зданий;
5. сохранение протяженности фасадов построек по линии регулирования застройки (или по красной линии) от 20 до 35 м;
6. сохранение средней высоты исторической застройки площади Свободы (Каменной пл.) с учетом исторического местоположения локальных акцентов застройки;
7. сохранение и восстановление традиционных функций, в том числе - жилой, торговой, общественной, питания, административной, культовой.
8. нейтрализация диссонансных зданий и сооружений путем изменения объемов, архитектурных решений с приближением объемно-пространственной композиции диссонирующих построек к объемно-пространственному решению традиционных для Каменной площади зданий и сооружений;
9. нейтрализация активных цветовых сочетаний диссонирующих построек, в том числе посадкой деревьев ширококронных, быстрорастущих пород посадки с «мягкими» контурами групп деревьев;

## **3. Ограничения при строительстве зданий и сооружений**

### **3.1. При строительстве зданий и сооружений запрещается:**

1. применение и изменение размеров, пропорций и параметров зданий, нетрадиционных для зданий Тихвина, возведенных в XVIII – первой половине XX вв., а также размеров, пропорций и параметров, которые могут нарушить соотношение с расположенными рядом объектами культурного наследия;
2. строительство полутораэтных зданий;
3. использование нехарактерных для Тихвина (периода XVIII – первой половины XX вв.) строительных материалов, в том числе - бетона, сайдинга, пластика, цветных и зеркальных стекол (кроме цветного остекления веранд с расстекловкой традиционного рисунка), искусственного камня с расцветкой и фактурой, не имеющих природных аналогов;
4. использование форм и фактур штукатурных покрытий ранее не применявшихся в отделке фасадов зданий Тихвина XVIII – первой пол. XX вв.
5. при воссоздании утраченных исторических зданий, использование открытой кирпичной кладки из кирпича низкого качества, не предназначенного для выкладки наружных поверхностей стен, имеющих декоративный характер и кирпичной кладки нетрадиционного типа (рисунка);
6. использование при проектировании и в строительстве архитектурных объемов и частей зданий, форм и деталей, декоративных элементов, чужеродных для Тихвина, в том числе:
  - жилых мансард, чердаков,
  - плоских кровель,
  - крыш с переломом,
  - фигурной кладки нетрадиционного рисунка,



- обработки фасадов естественным или искусственным камнем или материалами, имитирующими камень (исключая цоколь высотой до 0,35 м),
- окон «лежачих», квадратных, неправильной геометрической формы и люкарн, окон без наличников в жилых и мезонинных этажах (за исключением чердачных и слуховых окон и окон полуподвальных помещений), откидных окон в кровле;

7. нетрадиционного использования форм и деталей классической ордерной архитектуры (не в системе декора, существующей в исторической застройке г. Тихвина);

8. использование при окраске фасадов, кровель, архитектурных деталей цветов и цветовых сочетаний на основе пигментов синтетических органических красителей, не имеющих аналогов среди красителей на основе натуральных пигментов и не использовавшихся в архитектурном облике зданий Тихвина до 1950-х гг.

9. использование при проектировании и покрытии кровли: металлочерепицы с мелкой разбивкой рисунка (мелкие ромбы, волна);

10. возведение на территориях общего пользования любых объектов (в т.ч. палисадов) без согласования с органами местного самоуправления;

11. возведение на земельных участках любых объектов недвижимости без градостроительного плана земельного участка и представления в органы местного самоуправления проектной документации (схемы планировочной организации земельного участка), в т.ч. в случаях, не требующих выдачи разрешения на строительство;

12. установка всех видов рекламных конструкций на объектах культурного наследия, в их охранных зонах и на сопряженных с объектом культурного наследия территориях, открытых пространствах, позволяющих осматривать объект культурного наследия с видовых точек.

### 3.2. Обязательными требованиями при строительстве зданий и сооружений являются:

1. использование параметров градостроительного регламента в поуличных разветках настоящих Правил;

2. компенсационное строительство по линии застройки, а именно:

- возможное воссоздание утраченной сплошной линии двухэтажной каменной застройки по фронту застройки площади Свободы (на основании существующей иконографии и сохранившихся фундаментов);
- возможное воссоздание утраченной в 1930-х гг, колокольни (на основании существующей иконографии и сохранившихся фундаментов);
- компенсационное строительство на участках ул. МОПРа, вблизи площади – на основании данных существующей исторической иконографии застраиваемого участка и сохранившихся фундаментов, на уровне высоты утраченных исторических построек; на уровне средней высоты рядом расположенных исторических зданий;

3. кровли скатные, традиционного уклона (от 28 до 40 градусов);

4. мезонины и эркеры традиционного тихвинского типа (над крыльцом);

5. использование в качестве аналогов исторических архитектурных деталей, традиционных для жилых и общественных зданий Каменной площади (пл. Свободы), а также сохранившегося декора двух каменных домов по ул. МОПРа (ул. Успенской), 14 и 15.

6. пропорции оконных проемов, не менее 1:1,3 и не более 1:1,8, остекловка по аналогам с исторической застройкой пл. Свободы и ул. МОПРа (ул. Успенской);

7. ограничение используемой цветовой гаммы при определении цвета фасадов, кровель, архитектурных деталей цветами, производными от использовавшихся в XVII – первой пол. XX вв. натуральных пигментов (охра, сурик и т.д.).

**8. сохранение средней высоты застройки площади высотой до 10,5 м от уровня земли до верха кровли (конька) для двухэтажных зданий с нежилыми помещениями в чердачном пространстве; высотой до 12,5 м в случае возведения двухэтажного здания с третьим – классическим мезонинным этажом;**

9. использование традиционного материала:
  - кирпич в кирпичной кладке под штукатурное покрытие;
  - кирпич в кладке зданий с нижним этажом из кирпича со штукатурным покрытием и верхним деревянным этажом и (или) мезонинным этажом;
  - металл в виде металлической фурнитуры традиционного рисунка и декоративных деталей;
  - кровельное покрытия традиционных форм, допускается профилированный металл, гибкое металлическое покрытие;
10. использование систем декора фасадов, пропорциональных соотношений и стилистических особенностей декоративных элементов, традиционных для исторической застройки г.Тихвина;
11. процент застройки минимальный – 10 %;
12. устройство вводов инженерных сетей в здания при согласовании с уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления;
13. разработка архитектурных решений объектов капитального строительства и представление их на рассмотрение и согласование в уполномоченные органы государственной власти или органы местного самоуправления в целях контроля за соблюдением требований государственных и муниципальных правовых актов (в т.ч. настоящего регламента), регулирующих (в т.ч. ограничивающих) строительство или реконструкцию в зонах охраны объектов культурного наследия.

### 3.3. При строительстве зданий и сооружений допускается:

1. использование в несущих конструкциях зданий и сооружений современных материалов при условии невыявленности его на фасадах (отделка кирпичом под штукатурное покрытие);
2. использование «образцовых» проектов XVIII-XIX вв. (по согласованию);
3. естественный камень в низком (до 0,5 м) цоколе;
4. применение открытой кирпичной кладки из кирпича высокого качества, предназначенного для создания кладки, имеющей декоративный характер, в случае если:
  - подобное здание было утрачено на данном участке;
  - подобное здание располагалось на одном из участков данного квартала по линии застройки площади, или ул. МОПРА, утрачено и невозможно к воссозданию на своем месте и его возведение на данном участке не нарушает целостность исторически сложившейся архитектурной среды данного и соседних кварталов и не оказывает негативного влияния на восприятие объектов культурного наследия;

## **4. Ограничения при капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства и их частей**

### 4.1. При капитальном ремонте и реконструкции зданий и сооружений и их частей запрещается:

1. применение и изменение размеров, пропорций и параметров зданий, которые могут нарушить соотношение с расположенным рядом объектом культурного наследия;
2. реконструкция одноэтажных зданий в полуторазэтажные;
3. замена подлинных элементов или деталей зданий, представляющих архитектурно-художественную ценность;
4. использование нехарактерных для Тихвина (периода XVIII – первой половины XX вв.) строительных и отделочных материалов, в том числе - бетона, сайдинга, пластика, цветных и зеркальных стекол (кроме цветного остекления веранд с расстекловкой традиционного рисунка), искусственного камня с расцветкой и фактурой не имеющими природных аналогов;
5. использование при проектировании и в строительстве архитектурных объемов и частей зданий, форм и деталей, декоративных элементов, чужеродных для Тихвина, в том числе:

- жилых мансард, чердаков,
- плоских кровель,
- крыш с переломом,
- фигурной кладки нетрадиционного рисунка,
- обработки фасадов естественным камнем или материалами имитирующими камень (исключая цоколь высотой до 0,35 м),
- окон «лежачих», квадратных, неправильной геометрической формы и люкарн, окон без наличников (за исключением чердачных и слуховых окон), откидных окон в кровле;

6. искажение объемно-пространственного решения и традиционного облика мезонинных этажей, крылец;

7. замена исторического материала архитектурных форм и деталей декора реконструируемого (ремонтируемого) здания на другой материал (кроме материала конструкций и деталей, не выявленных на фасаде), в том числе: замена штукатурных рустов и профилей неоштукатуренной кладкой из кирпича и т.п.), использование форм и штукатурных покрытий, ранее не применявшихся в отделке фасадов зданий Тихвина XVIII – первой пол. XX вв.;

8. применения цветовых решений, чужеродных исторически сложившейся застройке; использование при окраске фасадов, кровель, архитектурных деталей цветов и цветовых сочетаний на основе пигментов синтетических органических красителей, не имеющих аналогов среди красителей на основе натуральных пигментов и не использовавшихся в архитектурном облике зданий Тихвина до 1950-х гг.

9. использование при проектировании и покрытии кровли: металлочерепицы с мелкой разбивкой рисунка (мелкие ромбы, волна);

10. установка оград с воротами и калитками, нетрадиционного для улиц Тихвина облика: из нетрадиционных для исторического города материалов: металлопрофиль, металлические прутья, ковка, лист, сетка-рабица, бетон, кирпич, пластик, поликарбонат и т.д.; высотой более 1.8 метров; установка ворот с проходной калиткой;

11. изменение фасада без согласования с уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления;

12. перепланировка (приспособление для современного использования) объектов капитального строительства без согласования с уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления;

13. возведение на территориях общего пользования любых объектов (в т.ч. палисадов) без согласования с органами местного самоуправления;

14. возведение на земельных участках любых объектов недвижимости без градостроительного плана земельного участка и представления в органы местного самоуправления проектной документации (схемы планировочной организации земельного участка), в т.ч. в случаях, не требующих выдачи разрешения на строительство;

15. установка всех видов рекламных конструкций на объектах культурного наследия, в их охранных зонах и на сопряженных с объектом культурного наследия территориях, открытых пространствах, позволяющих осматривать объект культурного наследия с видовых точек.

16. устройство вводов инженерных сетей в здания без согласования с уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления;

#### 4.2. При капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства и их частей обязательными требованиями являются:

1. сохранение подлинных архитектурных деталей и фрагментов декора, в том числе штукатурных и кирпичных деталей карнизов, лопаток, оконных обрамлений, характерных фрагментов экстерьеров с детальной фото- и графической фиксацией и последующим восполнением утрат в историческом материале. При значительных повреждениях, делающих невозможным возвращение деталей на места после реконструкции – точное воспроизведение их в историческом материале;

2. сохранение архитектурно-композиционных элементов и деталей, с восстановлением (воссозданием) поперечных и крестовых мезонинов, крылец и других характерных пристроек – с использованием характерных городских аналогов, с соблюдением целостности стилистики домов;

3. разработка архитектурных решений объектов капитального строительства и представление их на рассмотрение и согласование в уполномоченные органы государственной власти или органы местного самоуправления в целях контроля за соблюдением требований государственных и муниципальных правовых актов (в т.ч. настоящего регламента), регулирующих (в т.ч. ограничивающих) строительство или реконструкцию в зонах охраны объектов культурного наследия.

4.3. При капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства и их частей допускается:

1. использование в несущих конструкциях зданий и сооружений современных материалов при условии невыявленности его на фасадах (отделка кирпичом под штукатурное покрытие);

2. применение естественного камня в цоколе.

## **5. Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия**

5.1. При ведении хозяйственной деятельности в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия запрещается:

1. изменение исторически сложившихся границ земельных участков домовладений при проведении кадастровых работ, а также раздел земельных участков или объединение земельных участков, ведущие к разрушению и утрате сохранившихся элементов исторической планировки участка и квартала;

2. застройка с отступом от красной линии квартала (кроме случаев, когда данное запрещение нарушает исторически сложившуюся планировку);

3. возведение на территориях общего пользования любых объектов (в т.ч. палисадов) без согласования с органами местного самоуправления;

4. возведение на земельных участках любых объектов недвижимости без градостроительного плана земельного участка и представления в органы местного самоуправления проектной документации (схемы планировочной организации земельного участка), в т.ч. в случаях, не требующих выдачи разрешения на строительство;

5. устройство рекламных конструкций на крышах зданий, телеантенн, воздушных линий электропередач напряжением более 0,4 кВ;

6. проведение хозяйственных работ, прокладка подземных, инженерных коммуникаций, предполагающих возможное повреждение сохранившихся элементов исторического благоустройства (булыжных и каменных мостовых, водоотводов, мостков и др. малых архитектурных форм) без включения в состав работ мероприятий по сохранению указанных элементов и восстановлению поврежденных в ходе работ участков.

5.2. При ведении хозяйственной деятельности в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия обязательными требованиями являются:

1. землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории объектов культурного наследия, проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения государственной историко-культурной экспертизы и экспертизы проектной документации;

2. внесение в государственный кадастр недвижимости при проведении кадастровых работ сведений о существующих объектах культурного наследия и ограничениях в отношении недвижимости;

3. проведение археологических исследований, предшествующих стадии строительства или устройства, или установки любых объектов, требующих заглабления в грунт более чем на 0,3 метра, относительно современных отметок, в границах территорий охраняемого культурного слоя, объектов археологического наследия, в том числе в границах объектов капитального строительства, имеющих ленточный фундамент, некапитальных и временных построек и сооружений, а также дорог (территорий общего пользования) и инженерных коммуникаций;

4. согласование с уполномоченными органами осуществления проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в охранной зоне объектов культурного наследия, в т.ч. в границах территорий объектов археологического наследия;

5. размещение временных сборно-разборных сооружений, торговых точек, продукции рекламного характера, вывесок по согласованию в каждом конкретном случае;

6. сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

7. сохранение и восстановление исторически сложившихся пространств улиц, переулков и проулков, выходящих на Каменную площадь и пространства самой площади;

8. сохранение исторического рельефа: с исключением чрезмерных по количеству, породам насаждений и самосевого древостоя и кустарника (деревья возрастом до 60-50 лет поэтапно пересаживаются или ликвидируются);

9. благоустройство территории охранной зоны: обеспечение полного объема инфраструктуры, благоустройства, инженерных сетей и коммуникаций, исключающих возможное загрязнение территорий, водотоков, источников реки Тихвинка, прудов Таборы (запруды Вязицкого ручья), Старицы (часть старого русла Тихвинки) на Плахе;

10. постепенная замена диссонирующих хозяйственных построек (на индивидуальных участках и у малоэтажных многоквартирных домов) на постройки, соответствующие данному регламенту;

11. устройство покрытий и отмосток при благоустройстве – из материалов традиционного типа, в том числе - булыжник, колотый камень, плитка, гравийно-песчаная смесь;

12. сохранение и восстановление сохранившихся форм исторического благоустройства булыжных мостовых, традиционных водоотводов, мостков, лавочек, других малых архитектурных форм;

## **Статья 68.3. Подзона ПЗ-3**

### **1. Характеристика подзоны**

Подзона ПЗ-3 обладает функциональным единством и исторически сложившимися особенностями, позволяющими отделять ее от зон, охватывающих застройку центральной городской площади и кварталов исторического города, примыкающих к р. Тихвинка, пр. Таборы, Вязицкому и Введенскому ручьям. Градостроительный регламент в границах ПЗ-3 охранной зоны определяется пространственной и композиционной связью с территорией объектов культурного наследия и исторически сложившимся функционированием данной территории, традиционно сочетающей общественно-деловые зоны с зонами малоэтажной многоквартирной и индивидуальной застройки.

### **2. Специальные меры, направленные на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия:**

1. реконструкция с сохранением средней сложившейся высоты исторической застройки, не превышая высоту объектов культурного наследия, расположенных в охваченных подзоной кварталах;

2. адаптивное строительство на месте утраченных или не имеющих самостоятельной историко-культурной ценности элементов застройки;
3. восстановление утраченных исторических домов, так называемое компенсационное строительство (предпочтительно по данным обмеров прошлых лет конкретного объекта, фото- и графическим материалам);
4. восстановление традиционного процента застройки, габариты и основные параметры – соразмерные традиционной исторической застройке в каждом конкретном квартале или участке, материал традиционный (дерево, кирпич, штукатурное покрытие, допускается естественный камень в цоколе и в основании сруба);
5. сохранение дискретного характера застройки;
6. сохранение протяженности фасадов построек по линии застройки, с учетом исторической парцелляции и протяженности ближайших характерных для данного квартала объектов традиционной историко-градостроительной и историко-архитектурной среды (уточняется по аналогам в конкретном квартале строительства, по количеству проемов на уличном фасаде);
7. сохранение средней высоты застройки по кварталам с учетом исторического местоположения локальных акцентов застройки;
8. восстановление общего облика застройки вдоль красной линии улиц: ограды с воротами и калитками, традиционного облика для улиц данной подзоны (глухими и полупрозрачными), постройки вспомогательного назначения, фиксирующие линию застройки или границу участков, внутриквартальная территория с садами, огородами; традиционная для Тихвина планировка пространства участка;
9. нейтрализация диссонансных зданий и сооружений путем изменения объемов, архитектурных решений с приближением объемно-пространственной композиции диссонирующих построек к объемно-пространственному решению традиционных для Тихвина зданий и сооружений;
10. нейтрализация активных цветовых сочетаний диссонирующих построек, в том числе посадкой деревьев ширококронных, быстрорастущих пород, посадки с «мягкими» контурами групп деревьев;
11. для утраченных зданий церквей и часовен – проведение историко-культурной экспертизы, воссоздание или установка памятного знака;
12. сохранение и восстановление традиционных функций, в том числе: административные, жилые, торговые, питание.

### **3. Ограничения при строительстве зданий и сооружений**

#### **3.1. При строительстве зданий и сооружений запрещается:**

1. строительство зданий и сооружений, нарушающих исторически сложившийся характер, типологию традиционной застройки: местоположением на земельном участке, диссонансными объемно-пространственными, композиционными, нетрадиционными для Тихвина характеристиками архитектурных решений, активными силуэтом и цветом;
2. строительство полуторазэтажных зданий;
3. применение и изменение размеров, пропорций и параметров зданий, нетрадиционных для зданий Тихвина, возведенных в XVIII – первой половине XX вв., а также размеров, пропорций и параметров, которые могут нарушить соотношение с расположенными рядом объектами культурного наследия;
4. использование нехарактерных для Тихвина (периода XVIII – первой половины XX вв.) строительных материалов, в том числе - бетона, сайдинга, пластика, цветных и зеркальных стекол (кроме цветного остекления веранд с расстекловкой традиционного рисунка), искусственного камня с расцветкой и фактурой, не имеющих природных аналогов;

5. применение бревен диаметром больше 40 см (за исключением использования под обшивку или в хозяйственных постройках, находящихся в глубине участка);

6. использование форм и фактур штукатурных покрытий ранее не применявшихся в отделке фасадов зданий Тихвина XVIII – первой пол. XX вв.;

7. при воссоздании утраченных исторических зданий, использование открытой кирпичной кладки из кирпича низкого качества, не предназначенного для выкладки наружных поверхностей стен, имеющих декоративный характер и кирпичной кладки нетрадиционного типа (рисунка).

8. использование при проектировании и в строительстве архитектурных объемов и частей зданий, форм и деталей, декоративных элементов, чужеродных для Тихвина, в том числе:

- жилых мансард,
- плоских кровель,
- крыш с переломом,
- фигурной кладки нетрадиционного рисунка,
- обработки фасадов естественным или искусственным камнем или материалами, имитирующими камень (исключая цоколь высотой до 0,35 м),
- окон «лежачих», квадратных, неправильной геометрической формы и люкарн, окон без наличников в жилых и мезонинных этажах (за исключением чердачных и слуховых окон и окон полуподвальных помещений), откидных окон в кровле;
- нетрадиционного использования форм и деталей классической ордерной архитектуры (не в системе декора, присутствующей в исторической застройке Тихвина);.

9. использование при окраске фасадов, кровель, архитектурных деталей цветов и цветовых сочетаний на основе пигментов синтетических органических красителей, не имеющих аналогов среди красителей на основе натуральных пигментов и не использовавшихся в архитектурном облике зданий Тихвина до 1950-х гг.;

10. повышение или понижение процента застройки и средней высоты застройки по кварталам;

11. использование при проектировании и покрытии кровли: металлочерепицы с мелкой разбивкой рисунка (мелкие ромбы, волна);

12. установка оград с воротами и калитками, нетрадиционного для улиц Тихвина облика: прозрачность более 50%, из нетрадиционных для исторического города материалов: металлопрофиль, металлические прутья, лист, сетка-рабица, бетон, кирпич, пластик и поликарбонат и т.д.; высотой более 1.8 метров; установка ворот с проходной калиткой;

13. возведение на территориях общего пользования любых объектов (в т.ч. палисадов) без согласования с органами местного самоуправления;

14. возведение на земельных участках любых объектов недвижимости без градостроительного плана земельного участка и представления в органы местного самоуправления проектной документации (схемы планировочной организации земельного участка), в т.ч. в случаях, не требующих выдачи разрешения на строительство;

15. установка всех видов рекламных конструкций на объектах культурного наследия, в их охранных зонах и на сопряженных с объектом культурного наследия территориях, открытых пространствах, позволяющих осматривать объект культурного наследия с видовых точек..

### 3.2. Обязательными требованиями при строительстве зданий и сооружений являются:

1. использование параметров градостроительного регламента в поуличных развертках настоящих Правил;

**2. сохранение протяженности фасадов построек по красной линии от 6,0 м до 22,0 м, с учетом исторической парцелляции и протяженности ближайших характерных для данного квартала объектов традиционной историко-**

**градостроительной и историко-архитектурной среды (уточняется по аналогам в конкретном квартале строительства, по количеству проемов на уличном фасаде);**

3. воссоздание габаритов и основных параметров объемно пространственной структуры, соразмерных традиционной исторической застройке Тихвина в каждом конкретном квартале или участке, в том числе с:

- пристройками (крыльцами, в том числе с традиционными выносными эркерами, глухими пристройками для отхожих мест, верандами и т.п.);
- мезонинами;

**4. сохранение средней высоты застройки по кварталам высотой до 10 м от уровня земли до верхней точки кровли – конька для двухэтажных зданий с нежилыми помещениями в чердачном пространстве; высотой до 10,5 м в случае возведения двухэтажного здания с третьим – мезонинным этажом;**

5. ориентированность фронтонов на улицу;

6. сохранение традиционных форм кровли: скатные традиционного наклона (от 30 до 40 градусов), допускаются вальмовые, полувальмовые. Для кровельных покрытий домов с мезонинным этажом угол наклона кровли определяется с учетом аналогичных характеристик ближайших характерных для данного квартала объектов традиционной историко-архитектурной среды (уточняется по аналогам в конкретном квартале строительства, с учетом этажности, количества проемов по уличному фасаду);

7. использование традиционного материала:

- дерево в виде открытого сруба из бревна или бруса или сруба с декоративной деревянной обшивкой с пристройками и декоративными элементами, тесаными, резными, полученными в результате токарной обработки (лопатками по границам срубов, подзорами, резными наличниками, ставнями, межэтажными карнизами и т. п.)
- кирпич в кладке зданий с нижним этажом из кирпича со штукатурным покрытием и верхним деревянным этажом и (или) мезонинным этажом;
- кирпич в кирпичной кладке под штукатурное покрытие;
- металл в виде металлической фурнитуры традиционного рисунка и декоративных деталей; кровельного покрытия традиционных форм.
- возможна имитация в дереве углового руста и (или) руста в отделке стен нижнего этажа в случае воспроизведения аналогичных форм памятников традиционной архитектуры Тихвина;

8. использование систем декора фасадов и стилистических особенностей декоративных элементов, традиционных для исторической застройки г.Тихвина;

9. разработка архитектурных решений объектов капитального строительства и представление их на рассмотрение и согласование в уполномоченные органы государственной власти или органы местного самоуправления в целях контроля за соблюдением требований государственных и муниципальных правовых актов (в т.ч. настоящего регламента), регулирующих (в т.ч. ограничивающих) строительство или реконструкцию в зонах охраны объектов культурного наследия;

10. устройство вводов инженерных сетей в здания при согласовании с уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления;

### 3.3. При строительстве зданий и сооружений допускается:

1. использование в несущих конструкциях зданий и сооружений современных материалов при условии невыявленности его на фасадах (обшивка доской, бревном);

2. применение кирпича во внутренних конструкциях деревянного здания в том случае, если это никак не отражается на внешнем облике деревянных построек;

3. применение бревен диаметром больше 40 см только при условии использования под обшивку или в хозяйственных постройках, находящихся в глубине участка;

4. применение открытой кирпичной кладки из кирпича высокого качества, предназначенного для создания кладки, имеющей декоративный характер, в случае если:



подобное здание было утрачено на данном участке; подобное здание располагалось на одном из участков данного квартала по красной линии той же улицы, утрачено и невозможно к воссозданию на своем месте и его возведение на данном участке не нарушает целостность исторически сложившейся архитектурной среды данного и соседних кварталов и не оказывает негативного влияния на восприятие объектов культурного наследия.

5. естественный камень в низком (до 0,35 м) цоколе и в основании сруба.

#### **4. Ограничения при капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства и их частей:**

##### **4.1. При капитальном ремонте и реконструкции зданий и сооружений и их частей запрещается:**

1. применение и изменение размеров, пропорций и параметров зданий, которые могут нарушить соотношение с расположенным рядом объектом культурного наследия;

2. реконструкция одноэтажных зданий в полуторазэтажные;

3. замена подлинных элементов или деталей зданий, представляющих архитектурно-художественную ценность;

4. изменение размеров, пропорций, уровня расположения оконных и дверных проемов;

5. использование нехарактерных для Тихвина (периода XVIII – первой половины XX вв.) строительных и отделочных материалов, в том числе - бетона, сайдинга, пластика, цветных и зеркальных стекол (кроме цветного остекления веранд с расстекловкой традиционного рисунка), искусственного камня с расцветкой и фактурой не имеющими природных аналогов;

6. использование при проектировании и в строительстве архитектурных объемов и частей зданий, форм и деталей, декоративных элементов, чужеродных для Тихвина, в том числе:

- жилых мансард, чердаков,
- плоских кровель,
- крыш с переломом,
- фигурной кладки нетрадиционного рисунка,
- обработки фасадов естественным камнем или материалами имитирующими камень (исключая цоколь высотой до 0,35 м),
- окон «лежачих», квадратных, неправильной геометрической формы и люкарн, окон без наличников (за исключением чердачных и слуховых окон), откидных окон в кровле;

7. искажение объемно-пространственного решения и традиционного облика мезонинных этажей, крылец, веранд (модифицировать мезонин в мансарду или чердачный этаж, модифицировать веранду, меняя характер и размеры оконных проемов, модифицировать открытые крыльца в закрытые тамбуры и сени);

8. замена исторического материала архитектурных форм и деталей декора реконструируемого (ремонтируемого) здания на другой материал (кроме материала конструкций и деталей, не выявленных на фасаде), в том числе:

- замена одного исторического материала на другой (возведение деревянных архитектурных объемов, конструкций, декора в камне, кирпиче),
- замена дощатой обшивки каменно-деревянных зданий сайдингом или сходными с ним материалами,
- замена штукатурных рустов и профилей неоштукатуренной кладкой из кирпича и т.п.);

9. применение цветовых решений, чужеродных исторически сложившейся застройке; использование при окраске фасадов, кровель, архитектурных деталей цветов и цветовых сочетаний на основе пигментов синтетических органических красителей, не

имеющих аналогов среди красителей на основе натуральных пигментов и не использовавшихся в архитектурном облике зданий Тихвина до 1950-х гг.

10. использование форм и фактур штукатурных покрытий ранее не применявшихся в отделке фасадов зданий Тихвина XVIII – первой пол. XX вв.

11. использование при проектировании и покрытии кровли: металлочерепицы с мелкой разбивкой рисунка (мелкие ромбы, волна);

12. установка оград с воротами и калитками, нетрадиционного для улиц Тихвина облика: прозрачность более 50%, из нетрадиционных для исторического города материалов: металлопрофиль, металлические прутья, лист, сетка-рабица, бетон, кирпич, пластик, поликарбонат и т.д.; высотой более 1.8 метров; установка ворот с проходной калиткой;

13. изменение фасада без согласования с уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления;

14. перепланировка объектов капитального строительства без согласования с уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления;

15. возведение на территориях общего пользования любых объектов (в т.ч. палисадов) без согласования с органами местного самоуправления;

16. возведение на земельных участках любых объектов недвижимости без градостроительного плана земельного участка и представления в органы местного самоуправления проектной документации (схемы планировочной организации земельного участка), в т.ч. в случаях, не требующих выдачи разрешения на строительство;

17. установка всех видов рекламных конструкций на объектах культурного наследия, в их охранных зонах;

18. устройство вводов инженерных сетей в здания без согласования с органами государственной власти, местного самоуправления;

#### 4.2. При капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства и их частей обязательными требованиями являются:

1. сохранение подлинных архитектурных деталей и фрагментов декора, в том числе резных и профилированных деталей крылец, лопаток, оконных обрамлений, подзоров, консолей и характерных фрагментов интерьеров с детальной фото и графической фиксацией и последующим восполнением утрат в историческом материале; при значительных повреждениях, делающих невозможным возвращение деталей на места после реконструкции – точное воспроизведение их в историческом материале;

2. сохранение архитектурно-композиционных элементов и деталей, с восстановлением (воссозданием) поперечных и крестовых мезонинов, крылец, веранд и других характерных пристроек – с использованием характерных городских аналогов, с соблюдением целостности стилистики домов;

3. адаптация к характерной историко-архитектурной среде конкретного квартала при реконструкции зданий диссонансных или нейтральных по общим параметрам традиционной среды;

4. разработка архитектурных решений объектов капитального строительства и представление их на рассмотрение и согласование в уполномоченные органы государственной власти или органы местного самоуправления в целях контроля за соблюдением требований государственных и муниципальных правовых актов (в т.ч. настоящего регламента), регулирующих (в т.ч. ограничивающих) строительство или реконструкцию в зонах охраны объектов культурного наследия.

#### 4.3. При капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства и их частей допускается:

1. применение кирпича во внутренних конструкциях деревянного здания в том случае, если это никак не отражается на внешнем облике деревянных построек;

2. использование в несущих конструкциях зданий и сооружений современных материалов при условии невыявленности его на фасадах (обшивка доской, бревном, использование под штукатурное покрытие);
3. применение естественного камня в низком (до 0,35 м) цоколе и в основании сруба.

## **5. Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия**

### 5.1. При ведении хозяйственной деятельности в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия запрещается:

1. изменение исторически сложившихся границ земельных участков домовладений при проведении кадастровых работ, а также раздел земельных участков или объединение земельных участков, ведущих к разрушению и утрате сохранившихся элементов исторической планировки квартала;
2. устройство рекламных конструкций на крышах зданий, телеантенн, воздушных линий электропередач напряжением более 0,4 кВ;
3. возведение объектов с отступом от красной линии квартала (кроме случаев, когда данное запрещение нарушает исторически сложившуюся планировку участка);
4. изменение исторически сложившегося соотношения застройки и садов, фрагментов и групп старовозрастных насаждений (более 80-100 лет) и нарушения архитектурно-ландшафтной среды охранной зоны.
5. повышение современных (и исторических – при наличии таковой информации) отметок уличного покрытия при проведении работ по его ремонту и замене (кроме работ в рамках специальных противопаводковых мероприятий);
6. возведение на территориях общего пользования любых объектов (в т.ч. палисадов) без согласования с органами местного самоуправления;
7. возведение на земельных участках любых объектов недвижимости без градостроительного плана земельного участка и представления в органы местного самоуправления проектной документации (схемы планировочной организации земельного участка), в т.ч. в случаях, не требующих выдачи разрешения на строительство;
8. проведение хозяйственных работ, прокладка трасс подземных инженерных коммуникаций, предполагающих возможное повреждение сохранившихся элементов исторического благоустройства (бульжных и каменных мостовых, водоотводов, мостков и др. малых архитектурных форм) без включения в состав работ мероприятий по сохранению указанных элементов и восстановлению поврежденных участков.

### 5.2. При ведении хозяйственной деятельности в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия обязательными требованиями являются:

1. землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории объектов культурного наследия, проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения государственной историко-культурной экспертизы и экспертизы проектной документации;
2. внесение в государственный кадастр недвижимости при проведении кадастровых работ сведений о существующих объектах культурного наследия и ограничениях в отношении недвижимости;
3. проведение археологических исследований, предшествующих стадии строительства или устройства, или установки любых объектов, требующих заглубления в грунт более чем на 0,3 метра, относительно современных отметок, в границах территорий охраняемого культурного слоя объектов археологического наследия, в том числе в границах объектов капитального строительства, имеющих ленточный фундамент, нека-

питательных и временных построек и сооружений, а также дорог (территорий общего пользования) и инженерных коммуникаций;

4. согласование с уполномоченными органами осуществления проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в охранной зоне объектов культурного наследия, в т.ч. в границах территорий объектов археологического наследия;

5. размещение временных сборно-разборных сооружений, торговых точек, продукции рекламного характера, вывесок по согласованию с органами государственной власти, органами местного самоуправления в каждом конкретном случае в установленном порядке;

6. размещение автостоянок в соответствии с областными нормативами градостроительного проектирования;

7. обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия и их защиты от динамических нагрузок;

8. сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

9. сохранение и восстановление исторически сложившихся пространств улиц, переулков и проулков;

10. сохранение исторического рельефа: с исключением чрезмерных по количеству, породам насаждений и самосевого древостоя и кустарника (деревья возрастом до 60-50 лет поэтапно пересаживаются или ликвидируются);

11. благоустройство территории охранной зоны: обеспечение полного объема инфраструктуры, благоустройства, инженерных сетей и коммуникаций, исключающих возможное загрязнение территорий, водотоков - источников реки Тихвинка, Вязицкого ручья, Старицы (старого русла Тихвинки) на Плахе, Таборов (запруды Вязицкого ручья);

12. устройство покрытий и отмосток при благоустройстве – в дискретных материалах традиционного типа, в том числе - булыжник, колотый камень, плитка, гравийно-песчаная смесь;

13. сохранение и восстановление сохранившихся форм исторического благоустройства булыжных мостовых, традиционных водоотводов, мостков, лавочек, других малых архитектурных форм;

14. постепенная замена диссонирующих хозяйственных построек (на индивидуальных участках и у малоэтажных многоквартирных домов) на постройки, соответствующие данному регламенту.

## **Статья 68.4. Подзона ПЗ-4**

### **1. Характеристика подзоны**

**Градостроительный регламент в границах подзоны ПЗ-4 охранной зоны** характеризуется высокой степенью сохранности и своеобразия рядовой исторической застройки и определяется с учетом исторически сложившегося функционирования данной территории в качестве периферии основных магистралей градостроительной структуры Тихвина - улиц Советской (Павловской) и Карла Маркса (Екатерининской).

Ценностные характеристики данных территорий обусловлены еще рядом факторов. Это сложившаяся в ходе исторического развития городской структуры территориальная и композиционная связь застройки ПЗ-4 с исторической застройкой древних слобод, позднее вошедших в городскую черту, и застройкой древнейших районов г. Тихвина. Территории ПЗ-4 также характеризуются органичной пространственной связью с зонами природного ландшафта, особенно проявившейся и обладающей высокой сохранностью в северных участках подзоны, где районы исторического города и участки ландшафта составляют единую уникальную архитектурно-ландшафтную среду.

В XIX в более раннюю деревянную застройку сомасштабно дополнили каменные здания. При этом в целом сохранялась сложившаяся к этому времени объемно-планировочная структура города.

Территория ПЗ-4 традиционно сочетает функциональные зоны малоэтажной смешанной (многофункциональной) и индивидуальной застройки с предприятиями мелкой торговли и общественного питания, что закреплено генеральным планом.

Основная задача градостроительного регламента подзоны ПЗ-4 – сохранение исторической планировочной структуры и архитектурных особенностей исторической городской среды (существующей сетки улиц, характера средовой застройки) в условиях и с учетом потребностей функционирования современного города.

## **2. Специальные меры, направленные на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия**

1. реконструкция с сохранением средней сложившейся высоты исторической застройки, не превышая высоту объектов культурного наследия, расположенных в охваченных подзоной и смежных кварталах;

2. адаптивное строительство на месте утраченных или не имеющих самостоятельной историко-культурной ценности элементов застройки;

3. восстановление утраченных исторических домов, так называемое компенсационное строительство (предпочтительно по данным обмеров прошлых лет конкретного объекта, фото- и графическим материалам);

4. восстановление традиционного процента застройки, габариты и основные параметры – соразмерные традиционной исторической застройке в каждом конкретном квартале или участке: материал традиционный (дерево, кирпич, штукатурное покрытие, допускается естественный камень в цоколе и в основании сруба);

5. сохранение дискретного характера застройки;

6. сохранение средней высоты застройки по кварталам с учетом исторического местоположения локальных акцентов застройки;

7. восстановление общего облика застройки вдоль красной линии улиц: ограды с воротами и калитками, традиционного облика для улиц данной подзоны (глухими и полупрозрачными), постройки вспомогательного назначения, фиксирующие линию застройки или границу участков, внутриквартальная территория с садами, огородами; традиционная для Тихвина планировка пространства участка;

8. нейтрализация диссонансных зданий и сооружений путем изменения объемов, архитектурных решений с приближением объемно-пространственной композиции диссонирующих построек к объемно-пространственному решению традиционных для Тихвина зданий и сооружений;

9. нейтрализация активных цветовых сочетаний диссонирующих построек, в том числе посадкой деревьев ширококронных, быстрорастущих пород, посадки с «мягкими» контурами групп деревьев;

10. сохранение и восстановление традиционных функций, в том числе - жилая, торговая, общественное питание.

## **3. Ограничения при строительстве зданий и сооружений**

### **3.1. При строительстве зданий и сооружений запрещается:**

1. строительство зданий и сооружений, нарушающих исторически сложившийся характер, типологию традиционной застройки: местоположением на земельном участке, диссонансными объемно-пространственными, композиционными, нетрадиционными для Тихвина характеристиками архитектурных решений, активными силуэтом и цветом;

2. строительство полутораэтажных зданий;

3. применение и изменение размеров, пропорций и параметров зданий, нетрадиционных для зданий Тихвина, возведенных в XVIII – первой половине XX вв., а также размеров, пропорций и параметров, которые могут нарушить соотношение с расположенными рядом объектами культурного наследия;

4. использование нехарактерных для Тихвина (периода XVIII – первой половины XX вв.) строительных материалов, в том числе - бетона, сайдинга, пластика, цветных и зеркальных стекол (кроме цветного остекления веранд с расстекловкой традиционного рисунка), искусственного камня с расцветкой и фактурой, не имеющих природных аналогов;

5. использование при проектировании и в строительстве архитектурных объемов и частей зданий, форм и деталей, декоративных элементов, чужеродных для Тихвина, в том числе:

- плоских кровель,
- жилых мансард, чердаков,
- крыш с переломом,
- обработки фасадов естественным или искусственным камнем или материалами, имитирующими камень (исключая цоколь высотой до 0,35 м),
- окон «лежачих», квадратных, неправильной геометрической формы и люкарн, окон без наличников в жилых и мезонинных этажах (за исключением чердачных и слуховых окон и окон полуподвальных помещений), откидных окон в кровле;
- нетрадиционного использования форм и деталей классической ордерной архитектуры (не в системе декора, примененной в исторической застройке).

6. использование при окраске фасадов, кровель, архитектурных деталей цветов и цветовых сочетаний на основе пигментов синтетических органических красителей, не имеющих аналогов среди красителей на основе натуральных пигментов и не использовавшихся в архитектурном облике зданий Тихвина до 1950-х гг.;

7. использование при проектировании и покрытии кровли: металлочерепицы с мелкой разбивкой рисунка (мелкие ромбы, волна);

8. установка оград с воротами и калитками, нетрадиционного для улиц Тихвина облика: прозрачность более 50%, из нетрадиционных для исторического города материалов: металлопрофиль, металлические прутья, лист, сетка-рабица, бетон, кирпич, пластик, поликарбонат и т.д.; высотой более 1.8 метров; установка ворот с проходной калиткой;

9. возведение на территориях общего пользования любых объектов (в т.ч. палисадов) без согласования с органами местного самоуправления;

10. возведение на земельных участках любых объектов недвижимости без градостроительного плана земельного участка и без представления в органы местного самоуправления проектной документации (схемы планировочной организации земельного участка), в т.ч. в случаях, не требующих выдачи разрешения на строительство;

11. установка всех видов рекламных конструкций на объектах культурного наследия, в их охранных зонах.

3.2. Обязательными требованиями при строительстве зданий и сооружений являются:

1. использование параметров градостроительного регламента в поуличных разветках настоящих Правил;

2. **сохранение протяженности фасадов построек по красной линии от 6,0 м до 10,0 м, с учетом исторического межевания (парцелляции квартала) и протяженности ближайших характерных для данного квартала объектов традиционной историко-градостроительной и историко-архитектурной среды (уточняется по аналогам в конкретном квартале строительства, по количеству проемов на уличном фасаде);**

3. воссоздание габаритов и основных параметров объемно пространственной структуры, соразмерных традиционной исторической застройке Тихвина в каждом конкретном квартале или участке, в том числе с:

- пристройками (крыльцами, глухими пристройками для отхожих мест, верандами);
- мезонинами;

**4. сохранение средней высоты застройки по кварталам высотой до 8 м от уровня земли до верха кровли – конька для двухэтажных зданий нежилыми помещениями в чердачном пространстве; высотой до 10,5 м в случае возведения двухэтажного здания с третьим – мезонинным этажом;**

5. сохранение традиционных форм кровли: кровли скатные, традиционного наклона – от 25 до 40 градусов, допускаются вальмовые, полувальмовые;

6. использование традиционного материала:

- дерево в виде открытого сруба из бревна или бруса или сруба с декоративной деревянной обшивкой с пристройками и декоративными элементами, тесаными, резными, полученными в результате токарной обработки (лопатками по границам срубов, подзорами, резными наличниками, ставнями, межэтажными карнизами и т. п.)
- металл в виде металлической фурнитуры традиционного рисунка и декоративных деталей; кровельного покрытия традиционных форм.
- возможна имитация в дереве углового руста и (или) руста в отделке стен нижнего этажа в случае воспроизведения аналогичных форм памятников традиционной архитектуры Тихвина;

7. использование систем декора фасадов, пропорциональных соотношений и стилистических особенностей декоративных элементов, традиционных для исторической застройки г. Тихвина;

8. процент застройки: минимальный – 10%;

9. разработка архитектурных решений объектов капитального строительства и представление их на рассмотрение и согласование в уполномоченные органы государственной власти и (или) органы местного самоуправления в целях контроля за соблюдением требований государственных и муниципальных правовых актов (в т.ч. настоящего регламента), регулирующих (в т.ч. ограничивающих) строительство или реконструкцию в зонах охраны объектов культурного наследия;

### 3.3. При строительстве зданий и сооружений допускается:

1. использование в несущих конструкциях зданий и сооружений современных материалов при условии невыеявленности его на фасадах (обшивка доской, бревном, использование под штукатурное покрытие);

2. применение кирпича во внутренних конструкциях деревянного здания, в том случае, если это никак не отражается на внешнем облике деревянных построек;

3. применение бревен диаметром больше 40 см только при условии использование под обшивку или в хозяйственных постройках, находящихся в глубине участка

4. в рамках компенсационного строительства возведение зданий из кирпича со штукатурным покрытием и зданий с нижним этажом из кирпича со штукатурным покрытием и верхним деревянным этажом и (или) мезонинным этажом в случаях, если:

- подобное здание было утрачено на данном участке;
- подобное здание располагалось на одном из участков данного квартала по красной линии той же улицы, утрачено и невозможно к воссозданию на своем месте и его возведение на данном участке не нарушает целостность исторически сложившейся архитектурной среды данного и соседних кварталов и не оказывает негативного влияния на восприятие объектов культурного наследия.

5. в рамках компенсационного строительства применение открытой кирпичной кладки из кирпича высокого качества, предназначенного для создания кладки, имеющей декоративный характер, в случае если:

- подобное здание было утрачено на данном участке;
  - подобное здание располагалось на одном из участков данного квартала по красной линии той же улицы, утрачено и невозможно к воссозданию на своем месте и его возведение на данном участке не нарушает целостность исторически сложившейся архитектурной среды данного и соседних кварталов и не оказывает негативного влияния на восприятие объектов культурного наследия;
6. естественный камень в низком (до 0,35 м) цоколе и в основании сруба.

#### 4. Ограничения при капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства и их частей

##### 4.1. При капитальном ремонте и реконструкции зданий и сооружений и их частей запрещается:

1. применение и изменение размеров, пропорций и параметров зданий, которые могут нарушить соотношение с расположенным рядом объектом культурного наследия;
2. реконструкция одноэтажных зданий в полутрехэтажные;
3. замена подлинных элементов или деталей зданий, представляющих архитектурно-художественную ценность;
4. изменение размеров, пропорций, уровня расположения оконных и дверных проемов;
5. использование строительных материалов нетрадиционных для Тихвина, в том числе - бетона, сайдинга, пластика, цветных и зеркальных стекол (кроме цветного остекления веранд с расстекловкой традиционного рисунка); искусственного камня с расцветкой и фактурой, не имеющими природных аналогов;
6. использование нехарактерных для Тихвина (периода XVIII – первой половины XX вв.) строительных и отделочных материалов, в том числе - бетона, сайдинга, пластика, цветных и зеркальных стекол (кроме цветного остекления веранд с расстекловкой традиционного рисунка), искусственного камня с расцветкой и фактурой не имеющими природных аналогов;
7. использование при проектировании и в строительстве архитектурных объемов и частей зданий, форм и деталей, декоративных элементов, чужеродных для Тихвина, в том числе:
  - плоских кровель,
  - жилых мансард, чердаков,
  - крыш с переломом,
  - обработки фасадов естественным камнем или материалами имитирующими камень (исключая цоколь высотой до 0,35 м),
  - окон «лежачих», квадратных, неправильной геометрической формы и люкарн, окон без наличников (за исключением чердачных и слуховых окон), откидных окон в кровле;
8. искажение объемно-пространственного решения и традиционного облика мезонинных этажей, крылец, веранд (модифицировать мезонин в мансарду или чердачный этаж, модифицировать веранду, меняя характер и размеры оконных проемов, модифицировать открытые крыльца в закрытые тамбуры и сени);
9. замена исторического материала архитектурных форм и деталей декора реконструируемого (ремонтируемого) здания на другой материал (кроме материала конструкций и деталей, не выявленных на фасаде), в том числе:
  - замена одного исторического материала на другой (возведение деревянных архитектурных объемов, конструкций, декора в камне, кирпиче);
  - замена дощатой обшивки каменно-деревянных зданий сайдингом, или другим, подобным ему, материалом.
  - замена штукатурных рустов и профилей неоштукатуренной кладкой из кирпича и т.п.;



10. использование при проектировании и покрытии кровли: металлочерепицы с мелкой разбивкой рисунка (мелкие ромбы, волна);

11. установка оград с воротами и калитками, нетрадиционного для улиц Тихвина облика: прозрачность более 50%, из нетрадиционных для исторического города материалов: металлопрофиль, металлические прутья, лист, сетка-рабица, бетон, кирпич, пластик, поликарбонат и т.д.; высотой более 1.8 метров; установка ворот с проходной калиткой;

12. возведение на земельных участках и территориях общего пользования любых объектов (в т.ч. палисадников) без согласования с органами местного самоуправления;

13. возведение на земельных участках любых объектов недвижимости без градостроительного плана земельного участка и представления в органы местного самоуправления проектной документации (схемы планировочной организации земельного участка), в т.ч. в случаях, не требующих выдачи разрешения на строительство;

14. установка всех видов рекламных конструкций на объектах культурного наследия;

#### 4.2. При капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства и их частей обязательными требованиями являются:

1. сохранение при реконструкции подлинных архитектурных деталей и фрагментов декора, в том числе резных и профилированных деталей крылец, лопаток, оконных обрамлений, подзоров, консолей и характерных фрагментов экстерьеров с детальной фото и графической фиксацией и последующим восполнением утрат в историческом материале. При значительных повреждениях, делающих невозможным возвращение деталей на места после реконструкции – точное воспроизведение их в историческом материале;

2. сохранение при капитальных ремонтах и реконструкции архитектурно-композиционных элементов и деталей, с восстановлением (воссозданием) поперечных и крестовых мезонинов, крылец, веранд и других характерных пристроек – с использованием характерных городских аналогов, с соблюдением целостности стилистики домов;

3. адаптация к характерной историко-архитектурной среде конкретного квартала при реконструкции зданий диссонансных или нейтральных по общим параметрам традиционной среды.

4. разработка архитектурных решений объектов капитального строительства и представление их на рассмотрение и согласование в уполномоченные органы государственной власти или органы местного самоуправления в целях контроля за соблюдением требований государственных и муниципальных правовых актов (в т.ч. настоящего регламента), регулирующих (в т.ч. ограничивающих) строительство или реконструкцию в зонах охраны объектов культурного наследия;

5. процент застройки минимальный – 10%.

#### 4.3. При капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства и их частей допускается:

- применение кирпича под обшивку деревом в случае, если это никак не отражается на внешнем облике;
- применение естественного камня в низком (до 0,35 м) цоколе и в основании сруба.

### **5. Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия:**

#### 5.1. При ведении хозяйственной деятельности в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия запрещается:

1. изменение исторически сложившихся границ земельных участков домовладений при проведении землеустройства, а также раздел земельных участков или объединение земельных участков, ведущих к разрушению и утрате сохранившихся элементов исторической планировки участка и квартала;

2. строительство с отступом от линии застройки (линии регулирования застройки) квартала (кроме случаев, когда данное запрещение нарушает исторически сложившуюся планировку участка);

3. устройство рекламных конструкций на крышах зданий;

4. изменение исторически сложившегося соотношения застройки и садов, открытых пространств лугов и огородов, фрагментов и групп старовозрастных насаждений (более 80-100 лет), и нарушение архитектурно-ландшафтной среды охранной зоны;

5. проведение хозяйственных и земляных работ, в том числе прокладка подземных инженерных коммуникаций, предполагающих возможное повреждение сохранившихся элементов исторического благоустройства (булыжных и каменных мостовых, водоотводов, мостков и др. малых архитектурных форм) без включения в состав работ мероприятий по сохранению указанных элементов и восстановлению поврежденных в ходе работ участков.

6. возведение на территориях общего пользования любых объектов (в т.ч. палисадов) без согласования с органами местного самоуправления;

7. возведение на земельных участках любых объектов недвижимости без градостроительного плана земельного участка и представления в органы местного самоуправления проектной документации (схемы планировочной организации земельного участка), в т.ч. в случаях, не требующих выдачи разрешения на строительство;

5.2. При ведении хозяйственной деятельности в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия обязательными требованиями являются:

1. землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории объектов культурного наследия, проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения государственной историко-культурной экспертизы и экспертизы проектной документации;

2. внесение в государственный кадастр недвижимости при проведении кадастровых работ сведений о существующих объектах культурного наследия и ограничениях в отношении недвижимости;

3. размещение временных сборно-разборных сооружений, торговых точек, продукции рекламного характера, вывесок по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия в каждом конкретном случае в установленном порядке;

4. размещение автостоянок в соответствии с областными нормативами градостроительного проектирования;

5. сохранение и восстановление исторически сложившихся пространств улиц, переулков и проулков,

6. сохранение исторического рельефа: с исключением чрезмерных по количеству, породам насаждений и самосевого древостоя и кустарника (деревья возрастом до 60-50 лет поэтапно пересаживаются или ликвидируются);

7. благоустройство территории охранной зоны: обеспечение полного объема инфраструктуры, благоустройства, инженерных сетей и коммуникаций, исключающих возможное загрязнение территорий, водотоков, источников р. Тихвинка, Вязицкого ручья, Старицы (старого русла Тихвинки) на Плахе, Таборов (запруды Вязицкого ручья);

8. устройство покрытий и отмосток при благоустройстве – в дискретных материалах традиционного типа, в том числе - булыжник, колотый камень, плитка, гравийно-песчаная смесь;

9. согласование с уполномоченными органами осуществления проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в охранной зоне объектов культурного наследия, в т.ч. в границах территорий объектов археологического наследия;

10. сохранение и восстановление сохранившихся форм исторического благоустройства булыжных мостовых, традиционных водоотводов, мостков, лавочек, других малых архитектурных форм;

11. постепенная замена диссонирующих хозяйственных построек (на индивидуальных участках и у малоэтажных многоквартирных домов) на постройки, соответствующие данному регламенту.

#### **Статья 68.5. Подзона ЗР (ПЗР) – подзона регенерации.**

**Градостроительный регламент в границах подзоны регенерации** определяется непосредственной структурной, пространственной и композиционной связью ее застройки со следующими исторически ценными планировочными структурами и высотными доминантами:

- территория объекта культурного наследия «Введенский монастырь» с высотной доминантой – колокольней;
- территория ПЗ-1, сохраняющая как объекты культурного наследия со своими территориями, так и средовую застройку и древнюю планировочную структуру исторического города;
- территория ДМ-1 – древнее историческое поселение «деревня Стретилово», сохранившее градостроительную структуру XVII в.;
- акватория и берега реки Тихвинка и Введенского ручья.

Территория подзоны в данный момент является промышленной зоной (корпуса химзавода). По мере вывода завода из центра города, территория должна быть регенерирована с учетом ее расположения рядом с центром исторического города.

Основная задача градостроительного регламента подзоны ЗР-1 – визуальное соединение нескольких районов с исторической планировочной структурой между собой, а также сохранение визуальных связей доминант двух монастырей и городской площади между собой в историческом городском рельефе.

Для данной подзоны устанавливается градостроительный регламент, аналогичный приведенному в подзоне ПЗ-4; режим использования земель определяется в соответствии с территориальной зоной настоящих Правил.

Перспективные функции использования данной территории определяются Генеральным планом поселения.

#### **Статья 69. Градостроительный регламент в границах зоны регулирования застройки И-3**

1. Градостроительный регламент в границах зоны И-3 определяется с учетом незначительной пространственной удаленности зоны от объектов культурного наследия и территорий исторического ландшафта, расположения её в зоне пространственно - композиционного влияния на ансамбль исторического города в целом, видовых точек зрительного восприятия исторического центра со стороны новых кварталов города и со стороны основных исторических дорог (Ладожская дорога, Новгородская дорога), непосредственной пространственной и структурной связью с территориями древнейших поселений, слобод, позднее вошедших в черту города.

Территории данной зоны характеризуются непосредственной структурной, пространственной и композиционной связью с территорией объектов культурного наследия, целостностью архитектурной среды, относительно высокой степенью сохранности рядовой исторической застройки, сохранностью исторически сложившегося межевания.

В данную зону также включены участки, непосредственно прилегающие к исторической застройке городского центра, в том числе к территориям объектов культурного наследия, и важные с точки зрения их восприятия и поддержания средовых характеристик, но, в значительной части, утратившие исторический облик в результате сноса, некорректного по

отношению к существовавшей архитектурной стилистике использования возведения многоквартирных жилых домов.

Территории ЗРЗ традиционно сочетали функциональные зоны малоэтажной смешанной (многофункциональной) и индивидуальной застройки с малыми предприятиями торговли.

Основная задача градостроительного регламента ЗРЗ – сохранение архитектурных особенностей и структуры исторической застройки территории ЗРЗ, а также обеспечение вокруг территории буферного радиального пространства для сохранения и восприятия исторической среды и планировочной структуры древнейшей части города.

Градостроительный регламент устанавливается индивидуально для подзон или групп подзон. Общие требования для всех подзон зоны регулирования застройки И-3 определен в настоящей статье. Особые требования для подзоны определены индивидуально в зависимости от характеристики и местоположения подзон.

2. Общие требования градостроительного регламента для всех подзон (ЗРЗ 1 – 6) зоны регулирования застройки И-3:

**1. Применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды, окружающей композиционно и пространственно объекты культурного наследия**

1. адаптивное строительство на месте утраченных или не имеющих самостоятельной историко-культурной ценности элементов застройки;

2. восстановление утраченных исторических домов, так называемое компенсационное строительство (по данным обмеров прошлых лет конкретного объекта, фото- и графическим материалам);

3. восстановление традиционного процента застройки, габариты и основные параметры – соразмерные традиционной исторической застройке в каждом конкретном квартале или участке, материал традиционный;

4. нейтрализация диссонансных зданий и сооружений путем изменения объемов, архитектурных решений (разбор верхних этажей, изменение типа кровли, изменение материала обшивки и т.д.) с приближением объемно-пространственной композиции диссонирующих построек к объемно-пространственному решению традиционных для Тихвина зданий и сооружений;

5. нейтрализация активных цветовых сочетаний диссонирующих построек, в том числе посадкой деревьев ширококронных, быстрорастущих пород посадки с «мягкими» контурами групп деревьев;

**2. Ограничения при строительстве зданий и сооружений**

**2.1. При строительстве зданий и сооружений запрещается:**

1. применение и изменение размеров, пропорций и параметров зданий, нетрадиционных для зданий Тихвина, возведенных в XVIII – первой половине XX вв., а также размеров, пропорций и параметров, которые могут нарушить соотношение с расположенными рядом объектами культурного наследия;

2. использование нехарактерных для Тихвина (периода XVIII – первой половины XX вв.) строительных материалов, в том числе - бетона, сайдинга, пластика, цветных и зеркальных стекол (кроме цветного остекления веранд с расстекловкой традиционного рисунка), искусственного камня с расцветкой и фактурой, не имеющих природных аналогов;

3. использование форм и фактур штукатурных покрытий ранее не применявшихся в отделке фасадов зданий Тихвина XVIII – первой пол. XX вв.

4. использование открытой кирпичной кладки из кирпича низкого качества, не предназначенного для выкладки наружных поверхностей стен, имеющих декоративный характер и кирпичной кладки нетрадиционного типа (рисунка);

5. использование при проектировании и в строительстве архитектурных объемов и частей зданий, форм и деталей, декоративных элементов, чужеродных для Тихвина, в том числе:

- жилых мансард,
- плоских кровель,
- крыш с переломом,
- фигурной кладки нетрадиционного рисунка,
- обработки фасадов естественным или искусственным камнем или материалами, имитирующими камень (исключая цоколь высотой до 0,35 м),
- окон «лежачих», квадратных, неправильной геометрической формы и люкарн, окон без наличников в жилых и мезонинных этажах (за исключением чердачных и слуховых окон и окон полуподвальных помещений);
- нетрадиционного использования форм и деталей классической ордерной архитектуры (вне системы декора, традиционной для Тихвина);

6. использование при окраске фасадов, кровель, архитектурных деталей цветов и цветовых сочетаний на основе пигментов синтетических органических красителей, не имеющих аналогов среди красителей на основе натуральных пигментов и не использовавшихся в архитектурном облике зданий Тихвина до 1950-х гг.;

7. установка оград с воротами и калитками, нетрадиционного для улиц Тихвина облика: прозрачность более 50%, из нетрадиционных для исторического города материалов: металлопрофиль, металлические прутья, лист, сетка-рабица, бетон, кирпич, пластик, поликарбонат и т.д.; высотой более 1.8 метров; установка ворот с проходной калиткой;

8. возведение на территориях общего пользования любых объектов (в т.ч. палисадов) без согласования с органами местного самоуправления;

9. возведение на земельных участках любых объектов недвижимости без представления в органы местного самоуправления проектной документации (схемы планировочной организации земельного участка), в т.ч. в случаях, не требующих выдачи разрешения на строительство;

10. установка всех видов рекламных конструкций на объектах культурного наследия, в их охранных зонах.

11. повышение или понижение общей плотности и средней высоты застройки по кварталам.

## 2.2. Обязательными требованиями при строительстве зданий и сооружений являются:

1. воссоздание габаритов и основных параметров объемно пространственной структуры, соразмерных традиционной исторической застройке Тихвина в каждом конкретном квартале или участке, в том числе с:

- пристройками (крыльцами, глухими пристройками для отхожих мест, верандами и т.п.)
- мезонинами;

2. сохранение традиционных форм кровли: кровли скатные, традиционного наклона от 25 до 40 градусов, допускаются вальмовые, полувальмовые;

3. использование традиционного материала:

- дерево в виде открытого сруба из бревна или бруса или сруба с декоративной деревянной обшивкой с пристройками и декоративными элементами, тесаными, резными, полученными в результате токарной обработки (лопатками по границам срубов, подзорами, резными наличниками, ставнями, межэтажными карнизами и т. п.)

- кирпич в кладке зданий с нижним этажом из кирпича со штукатурным покрытием и верхним деревянным этажом и (или) мезонинным этажом;
  - кирпич в кирпичной кладке под штукатурное покрытие;
    - металл в виде металлической фурнитуры традиционного рисунка и декоративных деталей; кровельного покрытия традиционных форм.
    - возможна имитация в дереве углового руста и (или) руста в отделке стен нижнего этажа в случае воспроизведения аналогичных форм традиционной архитектуры Тихвина;
4. использование систем декора фасадов, пропорциональных соотношений и стилистических особенностей декоративных элементов, традиционных для исторической застройки г. Тихвина;
5. согласование проведения строительных работ с уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления, получение разрешения на строительство в установленном законом порядке;
6. разработка архитектурных решений объектов капитального строительства и представление их на рассмотрение и согласование в уполномоченные органы государственной власти или органы местного самоуправления в целях контроля за соблюдением требований государственных и муниципальных правовых актов (в т.ч. настоящего регламента), регулирующих (в т.ч. ограничивающих) строительство или реконструкцию в зонах охраны объектов культурного наследия;
7. устройство вводов инженерных сетей в здания при согласовании с органами местного самоуправления;

### 2.3. При строительстве зданий и сооружений допускается:

1. использование в несущих конструкциях зданий и сооружений современных материалов при условии невыеявленности его на фасадах (обшивка доской, бревном, использование под штукатурное покрытие);
2. применение кирпича во внутренних конструкциях деревянного здания, в том случае, если это никак не отражается на внешнем облике деревянных построек;
3. применение бревен диаметром больше 40 см только при условии использования под обшивку или в хозяйственных постройках, находящихся в глубине участка;
4. естественный камень в низком (до 0,35 м) цоколе и в основании сруба.

## **3. Ограничения при капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства и их частей**

### 3.1. При капитальном ремонте и реконструкции зданий и сооружений и их частей запрещается:

1. применение и изменение размеров, пропорций и параметров зданий, которые могут нарушить соотношение с расположенным рядом объектом культурного наследия;
2. замена подлинных элементов или деталей зданий, представляющих архитектурно-художественную ценность;
3. изменение размеров, пропорций, уровня расположения оконных и дверных проемов;
4. использование нехарактерных для Тихвина (периода XVIII – первой половины XX вв.) строительных и отделочных материалов, в том числе - бетона, сайдинга, пластика, цветных и зеркальных стекол (кроме цветного остекления веранд с расстекловкой традиционного рисунка), искусственного камня с расцветкой и фактурой не имеющими природных аналогов;
5. использование при проектировании и в строительстве архитектурных объемов и частей зданий, форм и деталей, декоративных элементов, чужеродных для Тихвина, в том числе:
  - жилых мансард,
  - плоских кровель,
  - крыш с переломом,
  - фигурной кладки нетрадиционного рисунка,

- обработки фасадов естественным камнем или материалами имитирующими камень (исключая цоколь высотой до 0,35 м),
  - окон «лежачих», квадратных, неправильной геометрической формы и люкарн, окон без наличников (за исключением чердачных и слуховых окон);
6. искажение объемно-пространственного решения и традиционного облика мезонинных этажей, крылец, веранд (модифицировать мезонин в мансарду или чердачный этаж, модифицировать веранду, меняя характер и размеры оконных проемов, модифицировать открытые крыльца в закрытые тамбуры и сени);
  7. замена исторического материала архитектурных форм и деталей декора реконструируемого (ремонтируемого) здания на другой материал (кроме материала конструкций и деталей, не выявленных на фасаде), в том числе:
    - замена одного исторического материала на другой (возведение деревянных архитектурных объемов, конструкций, декора в камне, кирпиче);
    - замена дощатой обшивки каменно-деревянных зданий сайдингом, или другим, подобным ему, материалом.
    - замена штукатурных рустов и профилей неоштукатуренной кладкой из кирпича и т.п.;
  8. использование форм и фактур штукатурных покрытий ранее не применявшихся в отделке фасадов зданий Тихвина XVIII – первой пол. XX вв.
  9. применения цветовых решений, чужеродных исторически сложившейся застройке; использование при окраске фасадов, кровель, архитектурных деталей цветов и цветовых сочетаний на основе пигментов синтетических органических красителей, не имеющих аналогов среди красителей на основе натуральных пигментов и не использовавшихся в архитектурном облике зданий Тихвина до 1950-х гг.
  10. установка оград с воротами и калитками, нетрадиционного для улиц Тихвина облика: прозрачность более 50%, из нетрадиционных для исторического города материалов: металлопрофиль, металлические прутья, лист, сетка-рабица, бетон, кирпич, пластик, поликарбонат и т.д.; высотой более 1.8 метров; установка ворот с проходной калиткой;
  11. изменение фасада без согласования с уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления;
  12. перепланировка объектов капитального строительства без согласования с уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления;
  13. возведение на территориях общего пользования любых объектов (в т.ч. палисадников) без согласования с органами местного самоуправления;
  14. возведение на земельных участках любых объектов недвижимости без градостроительного плана земельного участка и представления в органы местного самоуправления проектной документации (схемы планировочной организации земельного участка), в т.ч. в случаях, не требующих выдачи разрешения на строительство;
  15. установка всех видов рекламных конструкций на объектах культурного наследия, объектах, обладающих признаками объекта культурного наследия, и в их охранных зонах;

### 3.2. При капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства и их частей обязательными требованиями являются:

1. сохранение при реконструкции подлинных архитектурных деталей и фрагментов декора, в том числе резных и профилированных деталей крылец, лопаток, оконных обрамлений, подзоров, консолей и характерных фрагментов экстерьеров с детальной фото и графической фиксацией и последующим восполнением утрат в историческом материале. При значительных повреждениях, делающих невозможным возвращение деталей на места после реконструкции – точное воспроизведение их в историческом материале;
2. разработка архитектурных решений объектов капитального строительства и представление их на рассмотрение и согласование в уполномоченные органы государственной власти или органы местного самоуправления в целях контроля за соблюдением требований государственных и муниципальных правовых актов (в т.ч. настоящего регламента), регулирующих

(в т.ч. ограничивающих) строительство или реконструкцию в зонах охраны объектов культурного наследия;

3. сохранение архитектурно-композиционных элементов и деталей, с восстановлением (воссозданием) поперечных и крестовых мезонинов, крылец, веранд и других характерных пристроек – с использованием характерных городских аналогов, с соблюдением целостности стилистики домов;

4. адаптация к характерной историко-архитектурной среде конкретного квартала при реконструкции зданий диссонансных или нейтральных по общим параметрам традиционной среды.

3.3. При капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства и их частей допускается:

1. применение кирпича во внутренних конструкциях деревянного здания в том случае, если это никак не отражается на внешнем облике деревянных построек;

2. применение естественного камня в низком (до 0,35 м) цоколе и в основании сруба.

#### **4. Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия:**

4.1. При ведении хозяйственной деятельности в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия запрещается:

1. изменение исторически сложившихся границ земельных участков домовладений при проведении кадастровых работ, а также раздел земельных участков или объединение земельных участков, ведущие к разрушению и утрате сохранившихся элементов исторической планировки квартала;

2. строительство с отступом от линии застройки (линии регулирования застройки) квартала (кроме случаев, когда данное запрещение нарушает исторически сложившуюся планировку участка);

3. устройство рекламных конструкций на крышах зданий, воздушных линий электропередач напряжением более 0,4 кВ;

4. изменение исторически сложившегося соотношения застройки, садов, открытых пространств лугов и огородов, фрагментов и групп старовозрастных насаждений (более 80-100 лет) и нарушения архитектурно-ландшафтной среды охранной зоны;

5. повышение современных (и исторических – при наличии таковой информации) отметок уличного покрытия при проведении работ по его ремонту и замене (кроме работ в рамках специальных противопаводковых мероприятий, согласованных в порядке, установленном законодательством);

6. возведение на территориях общего пользования любых объектов (в т.ч. палисадников) без согласования с органами местного самоуправления;

7. возведение на земельных участках любых объектов недвижимости без градостроительного плана земельного участка и представления в органы местного самоуправления проектной документации (схемы планировочной организации земельного участка), в т.ч. в случаях, не требующих выдачи разрешения на строительство;

8. проведение хозяйственных и земляных работ, прокладка трасс, в том числе подземных инженерных коммуникаций, предполагающих возможное повреждение сохранившихся элементов исторического благоустройства (булыжных и каменных мостовых, водотводов, мостков и др. малых архитектурных форм) без включения в состав работ мероприятий по сохранению указанных элементов и восстановлению их поврежденных в ходе данных работ участков.

4.2. При ведении хозяйственной деятельности в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия обязательными требованиями являются:

1. землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории объектов культурного наследия, проводятся при наличии в проектах проведения



таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения государственной историко-культурной экспертизы и экспертизы проектной документации;

2. внесение в государственный кадастр недвижимости при проведении кадастровых работ сведений о существующих объектах культурного наследия и ограничениях в отношении недвижимости;

3. обеспечение сохранности объектов археологического наследия: проведение археологических исследований, предшествующих стадии строительства или устройства, или установки любых объектов, требующих заглубления в грунт более чем на 0,3 метра, относительно современных отметок, в границах территорий охраняемого культурного слоя объектов археологического наследия, в том числе в границах объектов капитального строительства, имеющих ленточный фундамент, некапитальных и временных построек и сооружений, а также дорог (территорий общего пользования) и инженерных коммуникаций;

4. согласование в порядке, установленном законодательством, осуществления проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в охранной зоне объектов культурного наследия; в границах территории охраняемого культурного слоя и территорий объектов археологического наследия;

5. размещение временных сборно-разборных сооружений, торговых точек, рекламы, вывесок по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия в каждом конкретном случае в установленном порядке;

6. размещение автостоянок в соответствии с областными нормативами градостроительного проектирования;

7. обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия и их защиты от динамических нагрузок;

8. сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

9. сохранение и восстановление исторически сложившихся пространств улиц, переулков и проулков,

10. сохранение исторического рельефа: с исключением чрезмерных по количеству, породам насаждений и самосевного древостоя и кустарника (деревья возрастом до 60-50 лет поэтапно пересаживаются или ликвидируются);

11. благоустройство территории охранной зоны: обеспечение полного объема инфраструктуры, благоустройства, инженерных сетей и коммуникаций, исключающих возможное загрязнение территорий, водотоков, источников р. Тихвинка, Введенского (Березовик) и Заболотского ручьев;

12. устройство покрытий и отмосток при благоустройстве – в дискретных материалах традиционного типа, в том числе - булыжник, колотый камень, плитка, гравийно-песчаная смесь;

13. сохранение и восстановление сохранившихся форм исторического благоустройства булыжных мостовых, традиционных водоотводов, мостков, лавочек, других малых архитектурных форм.

## **Статья 69.1. Подзоны ЗРЗ-1, ЗРЗ-2**

### **1. Характеристика подзон.**

**Градостроительный регламент в границах подзон ЗРЗ-1, ЗРЗ-2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности определяется с учетом незначительной пространственной удаленности зон от объектов культурного наследия и территорий исторического ландшафта, важной с точки зрения восприятия исторического города со стороны въезда с севера, в первую очередь по Ладожской дороге, а также непосредственной пространственной и структурной связью с территориями древнейших на территории Тихвина**

поселений, целостностью архитектурной среды, относительно высокой степенью сохранности рядовой исторической застройки и исторического межевания.

## **2. Обязательные требования при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте зданий и сооружений в ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2:**

1. сохранение протяженности фасадов построек по красной линии от 6,0 м до 12,0 м, с учетом исторического межевания (парцелляции квартала) и протяженности ближайших характерных для данного квартала объектов традиционной историко-градостроительной и историко-архитектурной среды (уточняется по аналогам в конкретном квартале строительства, по количеству проемов на уличном фасаде);

2. сохранение средней высоты застройки по кварталам высотой до 8 м от уровня земли до верха кровли – конька для двухэтажных зданий с нежилыми помещениями в чердачном пространстве; высотой до 11,5 м в случае возведения двухэтажного здания с третьим – мезонинным этажом;

3. процент застройки минимальный – 8%;

4. допускается применение открытой кирпичной кладки из кирпича высокого качества, предназначенного для создания кладки, имеющей декоративный характер, в случае если:

- подобное здание было утрачено на данном участке;
- подобное здание располагалось на одном из участков данного квартала по красной линии той же улицы, утрачено и невозможно к воссозданию на своем месте и его возведение на данном участке не нарушает целостность исторически сложившейся архитектурной среды данного и соседних кварталов и не оказывает негативного влияния на восприятие объектов культурного наследия.

## **Статья 69.2. Подзоны ЗРЗ-3, ЗРЗ-4, ЗРЗ-5**

### **1. Характеристика подзон.**

**Градостроительный регламент в границах подзон ЗРЗ-3, ЗРЗ-4, ЗРЗ-5 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности определяется с учетом незначительной удаленности зон от объектов культурного наследия и территорий исторического ландшафта. Территории данных ЗРЗ характеризуются непосредственной структурной, пространственной и композиционной связью с территорией объектов культурного наследия, наличием сохранившейся рядовой исторической застройки, сохранностью исторически сложившегося межевания.**

## **2. Обязательные требования при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте зданий и сооружений в ЗРЗ-3, ЗРЗ-4 и ЗРЗ-5:**

1. сохранение протяженности фасадов построек по красной линии от 6,0 м до 11,0 м, с учетом исторического межевания (парцелляции квартала) и протяженности ближайших характерных для данного квартала объектов традиционной историко-градостроительной и историко-архитектурной среды (уточняется по аналогам в конкретном квартале строительства, по количеству «световых осей»);

2. сохранение средней высоты застройки по кварталам высотой до 8 м от уровня земли до верха кровли – конька для двухэтажных зданий с нежилыми помещениями в чердачном пространстве; высотой до 10,5 м в случае возведения двухэтажного здания с третьим – мезонинным этажом;

3. процент застройки минимальный – 10%;

4. допускается применение открытой кирпичной кладки из кирпича высокого качества, имеющей декоративный характер.

## Статья 69.3. Подзона ЗРЗ-6

### 1. Характеристика подзоны.

Градостроительный регламент в границах подзоны ЗРЗ-6 определяется с учетом включения в территорию этой зоны кварталов, непосредственно прилегающих к исторической застройке городского центра, в том числе территориям объектов культурного наследия и важным с точки зрения их восприятия и поддержания средовых характеристик, но утратившим исторический облик в результате сноса, неправильного использования, возведения современных малоэтажных многоквартирных жилых домов. Возможна постепенная регенерация зоны путем реконструкции и замены по мере ветшания многоквартирных жилых домов последних десятилетий XX в.

### 2. Обязательные требования при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте зданий и сооружений в ЗРЗ-6:

1. сохранение и раскрытие панорам исторического центра и объектов культурного наследия, находящихся вне исторического ядра города;

2. строительство объектов с высотой от уровня земли до конька – до 10,5 м, на уровне средней высоты зданий и построек рядом расположенных кварталов, сохранивших историческую застройку, протяженность фасадов от 6 до 25 м;

3. сохранение традиционных форм кровли: кровли скатные, допускаются вальмовые, традиционного наклона: 20-40 градусов с учетом аналогичных характеристик объектов традиционной историко-архитектурной среды (уточняется по аналогам в ближайших кварталах, сохранивших историческую застройку, с учетом этажности, количества «световых осей», наличия или отсутствия мезонинного этажа);

4. нейтрализация диссонансной застройки с изменением объемов, фасадов, цвета;

5. нейтрализация зданий и сооружений, нарушающих характерную традиционную среду кварталов застройки путем изменения габаритных размеров и объемной структуры здания в сторону приближения к габаритным размерам и объемным характеристикам зданий традиционной исторической застройки г. Тихвин и (или) посадкой деревьев традиционных пород со стороны главных видовых точек восприятия историко-культурных ансамблей или ландшафтов;

6. изменение исторически сложившегося соотношения застройки и садов, фрагментов и групп старовозрастных насаждений (более 80-100 лет) и нарушения архитектурно-ландшафтной среды охранной зоны;

7. сохранение и восстановление исторически сложившихся пространств улиц, переулков и проулков;

8. запрещается размещение зданий и сооружений, нарушающих сложившийся ансамбль исторической городской среды, облик и характер, типологию традиционной застройки: местоположением, резко-диссонансными объемно-пространственными решениями, активными силуэтом и цветом;

9. запрещается повышение плотности застройки и высоты для кварталов, утративших историческую застройку;

10. запрещено изменение основных габаритных размеров и пропорций архитектурных объемов, размеров, уровня расположения оконных и дверных проемов при реконструкции зданий до 1950-х годов постройки включительно, искажение объемно-пространственного решения и традиционного облика домов сохранившейся исторической застройки, мезонинных этажей, крылец, веранд (модифицировать мезонин в мансарду или чердачный этаж, модифицировать веранду, меняя характер и размеры оконных проемов, модифицировать открытые крыльца в закрытые тамбуры и сени).

11. запрещено повышение высоты зданий более чем 10,5 м от уровня земли до конька, протяженности фасадов более чем до 25 м.

12. запрещено перекрытие основных видовых точек и панорам со стороны въездов в город и со стороны Вязицкого ручья, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия в их исторической среде и визуальное восприятие территорий исторических и природных ландшафтов.

## **Статья 70. Территории для организации достопримечательных мест**

Регламентом выделены четыре подзоны – ДМ-1, ДМ-2, ДМ-3 и ДМ-4, в границах территорий исторических деревень Стретилово, Заболотье, Фишева Гора и при Новгородском шлюзе, которые являются древними поселенческими структурами, в основном сохранившими планировочную структуру, сформировавшуюся в XIV – третьей четверти XVII века. Эти четыре исторических градостроительных образования подлежат внесению в единый государственный реестр объектов культурного наследия как «достопримечательные места» после разработки обосновывающей документации и проведения в отношении данной документации историко-культурной экспертизы.

### **1. ДМ-1 – Слобода (деревня) Стретилово.**

Известны древние летописные сведения о перемещении деревни Стретилово от Верхних Изсад и устройстве ее на нынешнем месте у ручья Березовик. Создана до XIV в., обозначена на «плане И.Зеленина» 1678 г.

Сохранилась древняя градостроительная система двухулочного поселения. Пересечение дорог в посад и на Ладогу определило структуру расселения и главного мостового подъезда во Введенский монастырь.

Древние градостроительные особенности слободы зафиксированы в планах 1678-1680 гг, текстовых документах XVII-XVIII вв. и рассмотрены в нескольких исследованиях историков архитектуры и археологов в XX – н. XXI в.

Для данной подзоны устанавливается градостроительный регламент, аналогичный приведенному в подзоне ПЗ-1; режим использования земель определяется в соответствии с территориальной зоной настоящих Правил.

### **2. ДМ-2 – Слобода (деревня) Заболотье.**

Раннее упоминание поселения Заболотье – в подтверждающих жалованных грамотах 1605 г. от царствующих особ. Предположительно образовалась до 1560 г. Слобода торговцев, ростовщиков и иудеев в одной версте от торгового ярмарочного рядка на реке Тифине. С 1560 г. до середины XVII в. – земли и поселение Богородицкого мужского монастыря («на деревню Юдино, что слывет Заболотье»). С середины XVII в. по XIX в. – владения Введенского женского монастыря. С конца XIX в. по 1910-е гг. – земли и ремесленная слободка барона Штенгер.

Особенность – преемственное сохранение и развитие древней одноулочной системы с ранних этапов до современности (XIV-XX вв.)

Для данной подзоны устанавливается градостроительный регламент, аналогичный приведенному в подзоне ПЗ-1; режим использования земель определяется в соответствии с территориальной зоной настоящих Правил.

### **3. ДМ-3– Слобода (деревня) Фишева Гора.**

Основана под названием Верхние Изсады (видимо, до XIV в.), нарисована на плане И. Зеленина под названием Фишева Гора. На планах 1678 и 1680 гг. зафиксировано небольшое двухулочное поселение у излучины реки Тихвинка. Самое древнее ядро поселения – 3 дома по будущей улице Римского-Корсакова и 4 дома на юг, к излучине. К середине XIX в. – трехулочная система поселения: 14 домов-дворов, 5 домов по старым створам участков, 6 домов по дороге на Заболотье и развитие структуры вверх по реке.

Для данной подзоны устанавливается градостроительный регламент, аналогичный приведенному в подзоне ПЗ-4; режим использования земель определяется в соответствии с территориальной зоной настоящих Правил.

### **4. ДМ-4 –Новгородский шлюз.**

После устройства Новгородского шлюза Тихвинской судоходной системы – обслуживание водной системы, мукомольное и лесопильное производство, затем – малая гидроэлектростанция. В XX в. – артельные производства, засыпка шлюзовой камеры, разрушение деревянной плотины, устройство подвесного вантового мостика. В 2008-2009 гг. – устройство спортивной зоны.

Для данной подзоны устанавливается градостроительный регламент, аналогичный приведенному в подзоне ПЗ-4; режим использования земель определяется в соответствии с территориальной зоной настоящих Правил.

На территориях ДМ распространяется действие градостроительного регламента вплоть до принятия решения о включении данных территорий в единый реестр объектов культурного наследия как «достопримечательные места» в порядке, установленном законодательством РФ, или отказа во включении в реестр.

**Статья 71. Перечень диссонирующих зданий и сооружений, расположенных в объединенной охранной зоне г. Тихвин**

№ п/п	Адрес (местоположение)	Объект	Категория диссонанса
1	ул. Советская, у д. 74 (на линии ул. Гагарина)	Трансформаторная подстанция	Высота, дискретность, силуэт, местоположение относительно красной линии
2	Ул. Знаменская, у д. 35	Трансформаторная подстанция	Высота, дискретность, силуэт
3	Ул. Карла Маркса, д. 9а	Телеграф	Высота, протяженность фасада, местоположение относительно красной линии
4	Ул. Карла Маркса, д. 12	Магазин (быв. рынок)	Протяженность фасада, силуэт, местоположение относительно красной линии
5	Ул. Карла Маркса, 14	Административное здание (быв. «Трест-30»), гаражи	Протяженность фасада, силуэт, высота
6	Ул. Карла Маркса, 16	Магазин	Протяженность фасада, силуэт, местоположение относительно красной линии
7	Ул. Коммунаров, 3, 4, 8, 11, 14	Жилые дома	Протяженность фасада, силуэт.
8	Ул. Красноармейская, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	Жилые дома	Расположены на фундаментах стены монастыря
9	Ул. Кузьмина, у д. 4	Трансформаторная подстанция	Высота, дискретность, силуэт, местоположение относительно красной линии
10	Ул. МОПРа, 13А	Жилой дом	Местоположение относительно красной линии
11	Ул. Советская, 49	гаражи	Высота, силуэт, местоположение относительно красной линии, материал
12	Ул. Московская, 1	магазин	Дискретность, материал, силуэт
13	Ул. Новгородская, 23	Жилой дом	Высота, протяженность фасада, силуэт, местоположение

			относительно красной линии
14	Ул. Орловская, у д. 4	Трансформаторная подстанция	Высота, дискретность, силуэт, местоположение относительно красной линии
15	Ул. Пролетарской Диктатуры, 29	Жилой дом	Протяженность фасада, материал
16	Ул. Римского-Корсакова, у д. 50	Трансформаторная подстанция	Высота, дискретность, силуэт
17	Пер. Водный, 7	Здание административное. Нежилое.	Протяженность фасада, материал, силуэт.
18	ул. Римского-Корсакова, д. 50а	Магазин	Протяженность фасада, силуэт, местоположение относительно красной линии
19	площадь Свободы, 5	гаражи	Протяженность фасада, силуэт, местоположение относительно красной линии
20	ул. Советская, д. 47а	кафе	Высота, протяженность фасада, силуэт, местоположение относительно красной линии
21	Пл. Свободы, д. 1	Районный Дом культуры	Высота, протяженность фасада, силуэт.
22	Перекресток ул. Московская и ул. Чернышевская	Гараж (руины)	Дискретность, силуэт, местоположение относительно красной линии
23	ул. Карла Маркса, у д.9	Трансформаторная подстанция	Высота, дискретность, силуэт, местоположение относительно красной линии
24	Ул. Советская, д. 18	Торговый комплекс, аква-центр	Высота, протяженность, силуэт, местоположение относительно красной линии
25	Ул. Советская, 38	магазин	Силуэт, протяженность
26	Ул. Советская, 39	банк	Силуэт, протяженность, местоположение относительно красной линии
27	Ул. Советская, 41	Жилой дом	Силуэт, протяженность
28	Ул. Советская, 45	Спортивный комплекс	Пристройки из силикатного кирпича, дворовые постройки вспомогательного назначения
29	Ул. Советская, 47	Магазины, гаражи	Местоположение относительно красной линии, силуэт, материал
30	Ул. Советская, д. 61	Магазины («Таборы»)	Протяженность фасада, материал, силуэт.
31	Ул. Советская, 67	КПП автошколы	Материал, силуэт.
32	Ул. Советская, 72	Магазин	Протяженность фасада, силуэт
33	Ул. Социалистическая, 10	Административное здание (Леспромхоз)	Местоположение относительно красной линии, силуэт, материал, протяженность фасада
34	Ул. Труда, 27, 28, 26,	Жилые дома	Силуэт, материал, протяжен-

	25а		ность фасада
35	Ул. Труда, севернее д. 39	Блок-модульная ко- тельная	Силуэт, материал, протяжен- ность фасада, высота
36	Ул. Труда, 42 (ул. Свя- зи, 43)	Жилой дом	Высота, материал, протяжен- ность фасада, силуэт
37	Ул. Труда, 11	Жилой дом	Материал, протяженность фасада, силуэт
38	Ул. Труда, 9	Гаражи	Материал, протяженность фасада, силуэт

---