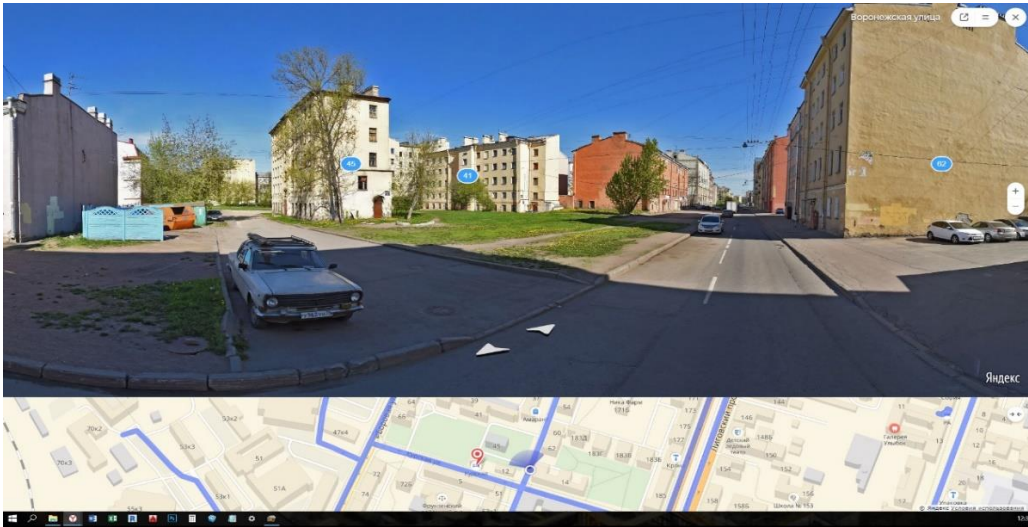


Жилой дом в исторической застройке. Задание

Задание на проектирование секционного жилого дома с помещениями общественного назначения на 1м этаже
участок на территории исторической застройки объединенной охранной зоны ОЗРЗ-2(13)
угол Курской и Воронежской ул.



ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- Т1Ж1** – зона коллективных садоводств с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
- Т1Ж2-1** – жилая зона индивидуальных (одноквартирных) жилых домов (отдельно стоящих и (или) блокированных) с участками не менее 150 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
- Т1Ж2-2** – жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
- Т2Ж1** – жилая зона малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторической застройки пригородов с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
- Т2ЖД2** – многофункциональная зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных в границах исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- Т3Ж1** – жилая зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
- Т3Ж2** – жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
- Т3ЖД3** – многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов) с включением объектов инженерной инфраструктуры.

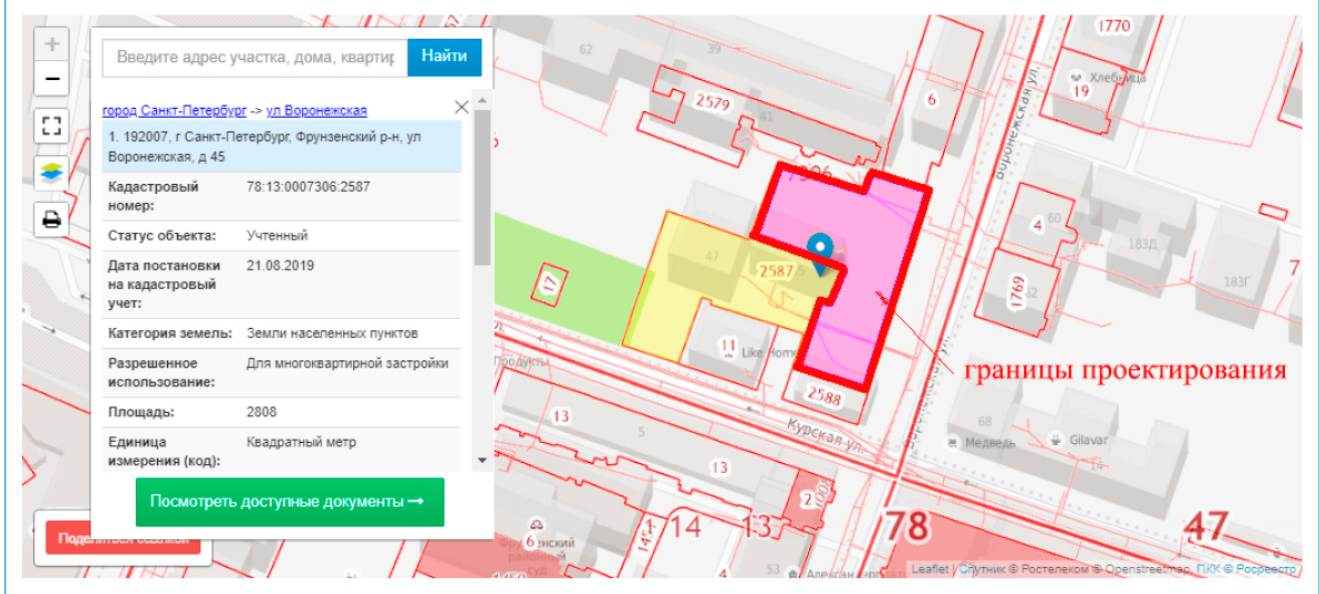
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- ТД1-1.1** – общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- ТД1-1.2** – общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- ТД1-2.1** – общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- ТД1-2.2** – общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- ТД2.1** – общественно-деловая подзона специализированных общественно-деловых объектов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- ТД2.2** – общественно-деловая подзона специализированных общественно-деловых объектов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР И ОБЪЕКТОВ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА

- ТЭ** – зона городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также с размещением объектов основных видов разрешенного использования смежных территориальных зон, с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и

Земельный участок с кадастровым номером 78:13:0007306:2587 расположен на кадастровой карте по адресу Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Волковское, Воронежская улица, участок 45



Общие требования для проектирования с учетом действующих норм и правил:

Жилое секционного типа - Здание, состоящее из одной или нескольких секций, отделенных друг от друга стенами без проемов, с квартирами одной секции, имеющими выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор

• **Нормативная документация (основная номенклатура):**

○ **Федеральные законы:**

- Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ – (см. вместе с Постановлением №1521)
- Федеральный закон "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ
- ЗАКОН Санкт-Петербурга от 28.10.2009 N 508-100 "О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге"
 - «ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 21 июня 2016 года N 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».
 - "ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 11 апреля 2017 года N 257 Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга (с изменениями на 11 апреля 2017 года)

○ **Санитарное законодательство (санитарно-эпидемиологическое законодательство):**

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий
- СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях"

○ **Своды правил (актуализированные редакции СНиП):**

Для жилой и общественной части зданий:

- СП 1.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы
- СП 59.13330.2012 "СНиП 35-01-2001 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"
- СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".
- СП 17.13330.2017 Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76

Для жилой части:

- СП 54.13330.2011 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные".

Для общественной части:

- СП 118.13330.2012 "СНиП 31-06-2009 "Общественные здания и сооружения".

- **Соблюдение правил ПЗЗ (см. Приложение 1).**

1. Выступ эркеров, балконов, лоджий за красную линию не более 2м

2. Выступ крыльца за красную линию выполнять с учетом оставшейся ширины тротуара не более 1,5 м

- **Соблюдение высотных параметров застройки .**

(для данного участка :

высота уличного фронта до карниза - 23 м

высота уличного фронта до конька крыши - 33 м

высота внутриквартальной застройки - 33 м - см. Приложение 1, "Высотный регламент"

- **При разработке секций предусмотреть:**

· Вход в жилую секцию со стороны двора с возможностью прохода на улицу.

· В 1 этаже разместить нежилые помещения, **изолированные от жилой части (отдельный вход).**

· Обеспечить блокировка кухонь санузлов соседних квартир. Площадь этажа на одну лестничную клетку –не более 500м².

· Непроходные жилые комнаты.

· **Учет обеспечения нормативной инсоляции за счет ориентации помещений** (необходимо обеспечить 2,5 часа в 1,2и 3-х комнатных квартирах хотя бы в одной жилой комнате.)-

однокомнатные квартиры не должны выходить на север.

- **Важно:**

- *Нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений жилых и общественных зданий устанавливается дифференцированно в зависимости от типа квартир, функционального назначения помещений, планировочных зон города, географической широты:*

- *- для северной зоны (севернее 58° с.ш.) - не менее 2,5 часов в день с 22 апреля по 22 августа (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий)*

- *Нормативная продолжительность инсоляции должна быть обеспечена не менее, чем в одной комнате 1-3-комнатных квартир и не менее чем в двух комнатах 4-х и более комнатных квартир*

- *Для жилых зданий, расположенных в северной и центральной зонах допускается снижение продолжительности инсоляции на 0,5 часа при реконструкции жилой застройки, расположенной в центральной и исторической зонах городов.*

· Наличие подвала для инженерных коммуникаций с нормативными оконными проемами и изолированным от жилой лестницы входом.

Установку лифта по нормам жилых зданий и САНПИН. (при необходимости).

- **Важно:**

- *Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.*

- При размещении под жилыми зданиями гаражей-стоянок необходимо отделять их от жилой части здания этажом нежилого назначения. Размещение над гаражами помещений для работы с детьми, помещений лечебно-профилактического назначения не допускается.
- Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания, при этом участки для стоянки автотранспорта персонала должны располагаться за пределами придомовой территории.
- В квартирах не допускается:
 - расположение ванных комнат и туалетов непосредственно над жилыми комнатами и кухнями за исключением двухуровневых квартир, в которых допускается размещение уборной и ванной (или душевой) непосредственно над кухней;
- Не допускается устраивать вход в помещение, оборудованное унитазом, непосредственно из кухни и жилых комнат, за исключением входа из спальни в совмещённый санузел при условии наличия в квартире второго помещения, оборудованного унитазом, с входом в него из коридора или холла.
- Жилые здания высотой более пяти этажей должны быть оборудованы лифтами (грузовыми и пассажирскими). При оборудовании дома лифтами, габариты одной из кабин, должны обеспечивать возможность транспортирования человека на носилках или инвалидной коляске.

· Лестничная клетка должна иметь естественное освещение с размерами оконного проема площадью не менее 1,2м.

· В случае наличия чердака обеспечить нормативный доступ и вентиляцию (слуховые окна), а также выход на кровлю.

· Устройство вентканалов и венттруб с выводом из ветрового подпора.

Обязательно устройство помещения обслуживания:

- ПУИ

- Узла ввода тепловой сети и водомерного узла

· Ограждение кровли по нормам (СП 17.13330, СП 54.13330)

Требования для проектирования в охранной зоне – ОЗРЗ-2

Желательно:

не превышение линии конька кровли и карниза прилегающего здания

Важно:

Учет параметров окружающей застройки (сложившейся исторической застройки в условиях сформировавшейся среды), учет параметров сомасштабности членений фасадов прилегающих зданий.

- **Формат подачи 60x100 см, вертикальный**
60*60см - для лучших отобранных работ по результатам эскиза

Состав подачи

- Генеральный план в м 1:500 на с окружающей застройкой и благоустройством (в т ч хоз. площадка, парковка, детская площадка, территории общественных пространств)
- План типового этажа в м 1:100
- Разрез по лестничной клетке (ЛК) в м 1:100
- Развертка по улице со стороны главного фасада (включая смежную существующую застройку)
- Фасады (не менее двух) в м 1:100 (м1:200)
- Перспектива (с видовых точек)
- Фрагмент фасада с детализацией, цветовым решением, обозначением материала и тенями
м 1:20 или м 1:25

ТЭП - Общая площадь, Площадь квартир, Площадь застройки, Строительный объем, Квартирография

Дополнительно /факультативно/:

- Ситуационный план 1:2000 с указанием основных точек транспортной доступности и инфраструктуры

Тайминг.

1. Выдача задания - 30 марта 2020г.
2. Клаузура - 06 апреля 2020г.
3. Эскиз-идея - 20 апреля 2020г.
4. Эскиз - 14 мая 2020г.
5. Макет - 18 мая 2020г.
6. Подача - 25 мая 2020года

Архитектурные дни - 23, 25 мая

Градостроительные ограничения в соответствии с

«ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 21 июня 2016 года N 524

О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга »:

**Общая часть Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга
(Общие положения о регулировании землепользования и застройки)**

1.5. Коэффициент использования территории

1.5.1 Коэффициент использования территории определяется как отношение максимальной общей площади квартир, которые можно разместить на земельном участке, к площади земельного участка.

В случае, указанном в абзаце втором пункта 1.5.2 настоящего раздела, коэффициент использования территории определяется как отношение максимальной общей площади номеров/апартаментов, которые можно разместить на земельном участке, к площади земельного участка.

1.5.2. Коэффициент использования территории устанавливается для земельных участков среднеэтажной и многоэтажной (высотной) жилой застройки в границах территориальных зон и подзон с кодовым обозначением ТЗЖ1, ТЗЖ2, ТЗЖД3, ТД1-1_1, ТД1-1_2, ТД1-2_1, ТД1-2_2.

Коэффициент использования территории также устанавливается для земельных участков при размещении гостиниц, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2011 "Здания жилые многоквартирные", в границах всех территориальных зон и подзон, градостроительными регламентами которых предусмотрен вид разрешенного использования "гостиничное обслуживание" (код 4.7)".

1.5.3. Устанавливаются следующие максимальные значения коэффициента использования территории:

1.5.3.1. Для земельных участков среднеэтажной жилой застройки и гостиниц, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2011 "Здания жилые многоквартирные", до 8 этажей включительно - 1,7.

1.5.3.2. Для земельных участков многоэтажной (высотной) жилой застройки и гостиниц, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2011 "Здания жилые многоквартирные", 9 этажей и выше - 2,0.

1.5.4. Для земельных участков с видами разрешенного использования "среднеэтажная жилая застройка" (код 2.5), "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" (код 2.6), "гостиничное обслуживание" (код 4.7) в случае, если более 10% номеров/апартаментов в гостинице имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2011 "Здания жилые многоквартирные", отнесенными градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны к условно разрешенным видам использования, расчет коэффициента использования территории производится от 50% общей площади соответствующего земельного участка.

1.5.5. В случае если на земельном участке, помимо объектов среднеэтажной жилой застройки и многоэтажной (высотной) жилой застройки, предусматривается размещение иных объектов, обслуживающих

жилую застройку, расчет коэффициента использования территории производится при условии исключения из общей площади земельного участка площади, занимаемой указанными объектами, а также относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства.

1.6. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков

1.6.1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах, кроме жилых зон с кодовым обозначением Т1Ж1, Т1Ж2-1 и Т1Ж2-2, многофункциональной зоны с кодовым обозначением ТЗЖД3 и общественно-деловой подзоны с кодовым обозначением ТД1-1_1, требования к которым установлены в разделе 2 настоящего приложения в составе градостроительных регламентов для указанных территориальных зон.

1.6.2. Минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов от границ земельных участков - 0 метров;

1.6.3. Минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований, дверными и иными проемами от границ земельных участков определяются следующим образом:

1.6.3.1. По границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 метров.

1.6.3.2. В случае если земельный участок является смежным с территориями (земельными участками), расположенными в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, предусматривающие размещение объектов капитального строительства, минимальный отступ от границ такого земельного участка не менее 3 метров.

1.6.4. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающих с улицами и (или) красными линиями указанных улиц, устанавливаются:

1.6.4.1. Для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящих на магистральные улицы, - 6 метров.

1.6.4.2. Для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящих на прочие улицы, - 3 метра.

1.6.4.3. Для прочих зданий - 0 метров.

1.6.5. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений, совпадающих с внутриквартальными проездами и (или) красными линиями указанных проездов определяется по следующей формуле:

$L \text{ отступа} = 10 - L \text{ проезда} / 2,$

где:

L проезда - ширина проезда и (или) ширина проезда в красных линиях в метрах,

L отступа - величина отступа от внутриквартального проезда и (или) внутриквартального проезда в красных линиях в метрах.

Отдельные ограничения для зоны **ОЗРЗ-2**

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

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

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

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

1,5 м для устройства крылец и приямков;

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

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

Важно:

Максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных на застроенных территориях в границах жилых зон, многофункциональной зоны **ТЗЖДЗ**, общественно-деловых зон (кроме ТД2), допускается не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий, включая здания, в отношении которых выданы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (далее в настоящем подразделе - существующие здания) в границах застроенной территории.

Таблица 1.2

Минимально допустимая площадь озеленения земельных участков в границах **ОЗРЗ-2, ОЗРЗ-3**

N п/п	Вид разрешенного использования	Код	Минимальная площадь озеленения	
			ОЗРЗ-2	ОЗРЗ-3
1	2	3	4	5
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)*	2.1.1, 2.5, 2.6	20% земельного участка, но не менее 15 квадратных метров на участок	23 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
2	Охрана природных территорий	9.1	Не устанавливается	

* Нормативная минимальная площадь озеленения в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования городского значения и площади озеленения земельных участков.

Минимальная доля озеленения земельных участков

1.9.1. К озеленению земельного участка относятся части земельного участка, которые не заняты тротуарами или проездами с твердым покрытием, не оборудованы георешетками, и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), вне границ охранных зон объектов коммунального обслуживания.

К озеленению земельного участка могут относиться искусственные водные объекты в случае, если их площадь составляет не более 5% от площади необходимого озеленения земельного участка.

Не более 70% озеленения земельного участка может размещаться на застроенных частях земельного участка (в том числе на подземных частях зданий и сооружений), расположенных не выше отметки второго надземного этажа здания, строения, сооружения, при условии размещения 50% озеленения при толщине грунтового слоя не менее 1,5 метров и не более 20% озеленения при толщине грунтового слоя менее 1,5 метров. При этом не менее 30% озеленения размещается на части земельного участка, под которой отсутствуют части здания, подземные сооружения, конструкции, а также сети инженерно-технического обеспечения.

1.9.2. Озелененная часть земельного участка может быть оборудована:

1.9.2.1. Площадками для отдыха взрослых, детскими площадками.

1.9.2.2. Открытыми спортивными площадками.

1.9.2.3. Площадками для выгула собак.

1.9.2.4. Грунтовыми пешеходными дорожками.

1.9.2.5. Другими подобными объектами благоустройства.

1.9.3. Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная часть земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной части земельного участка.

Таблица 2.2

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах **ОЗРЗ-2, ОЗРЗ-3**

N п/п	Вид использования	Код	Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта	
			ОЗРЗ-2	ОЗРЗ-3
1	2	3	4	5
2	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.1.1, 2.5, 2.6	1 место на 120 кв.м общей площади квартир*	1 место на 80 кв.м общей площади квартир*
7	Бытовое обслуживание, банковская и страховая деятельность, обеспечение научной деятельности, общественное управление, деловое управление	3.3, 3.8, 3.9, 4.1, 4.5	1 место на 70 кв.м общей площади (за исключением площади машино-мест)	

* Нормативное минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала на территориях общего пользования, и мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка.

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

11.1. На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие запреты:

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

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

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

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

- а) увеличение высоты зданий, формирующих внутриквартальную застройку;
- б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

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

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

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

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

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

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

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

11.2. На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие ограничения:

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

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

11.2.3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые Режимами,

осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

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

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

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

высота - 3,5 м.

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

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

ширина - 2,4 м;

высота - 3,6 м.

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

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

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

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

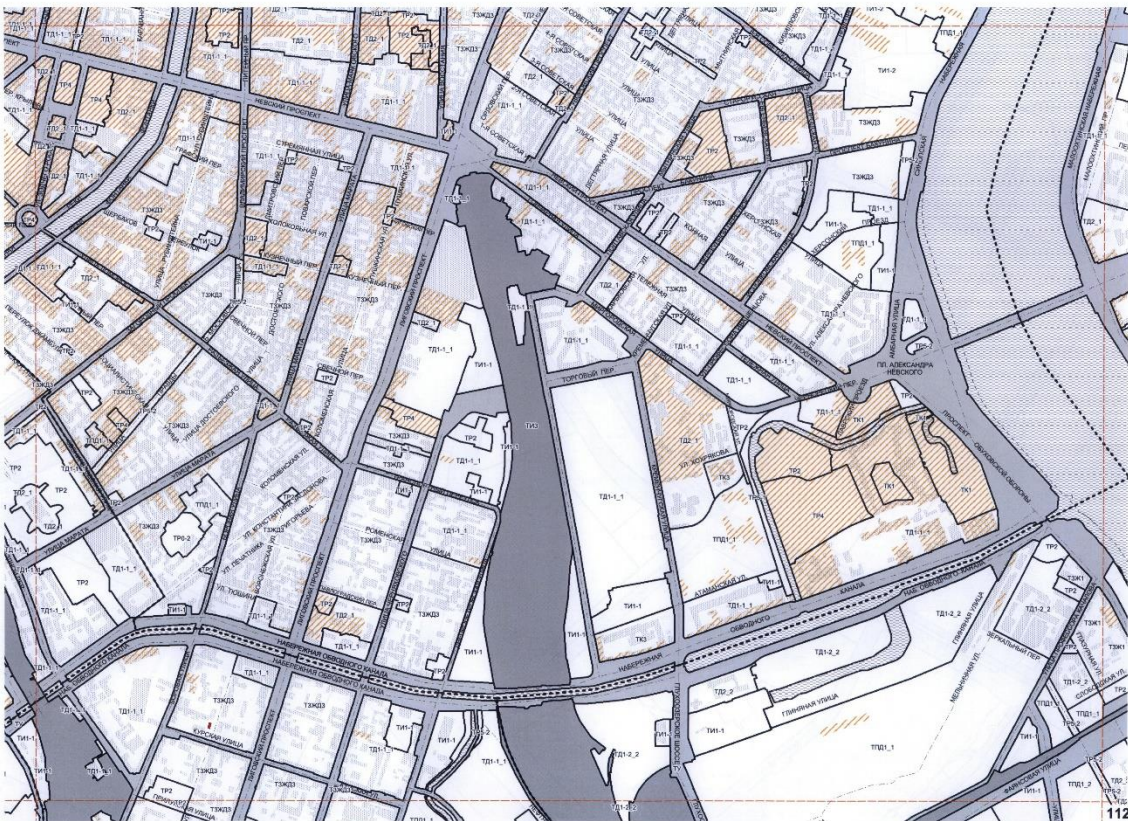
в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя по высоте - не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками,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

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

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

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

Градостроительные регламенты, установленные для территориальных зон, за исключением градостроительных регламентов в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга



Принадлежность участка к зоне ТЗЖД3



Границы проектирования

Обводный канал

пряделно-ткацкая ф-ка
им. Петра Анисимова

предприятие
малоземной книги

Гипротрансисналовоз
ИМПК

больница

Инженерно-экономический институт

гостиница
"Осеня"

электромеханич.
завод

земл. работы

земл. работы

земл. работы

спорт. п.

спорт. п.

стадион "Союз"

автотрансп.
предпр. Минзобрава

автотрансп. б.о.
предпр. мар. образ.

завод "Госметр"

спецкомбинат
"Холодильник-оборудован"

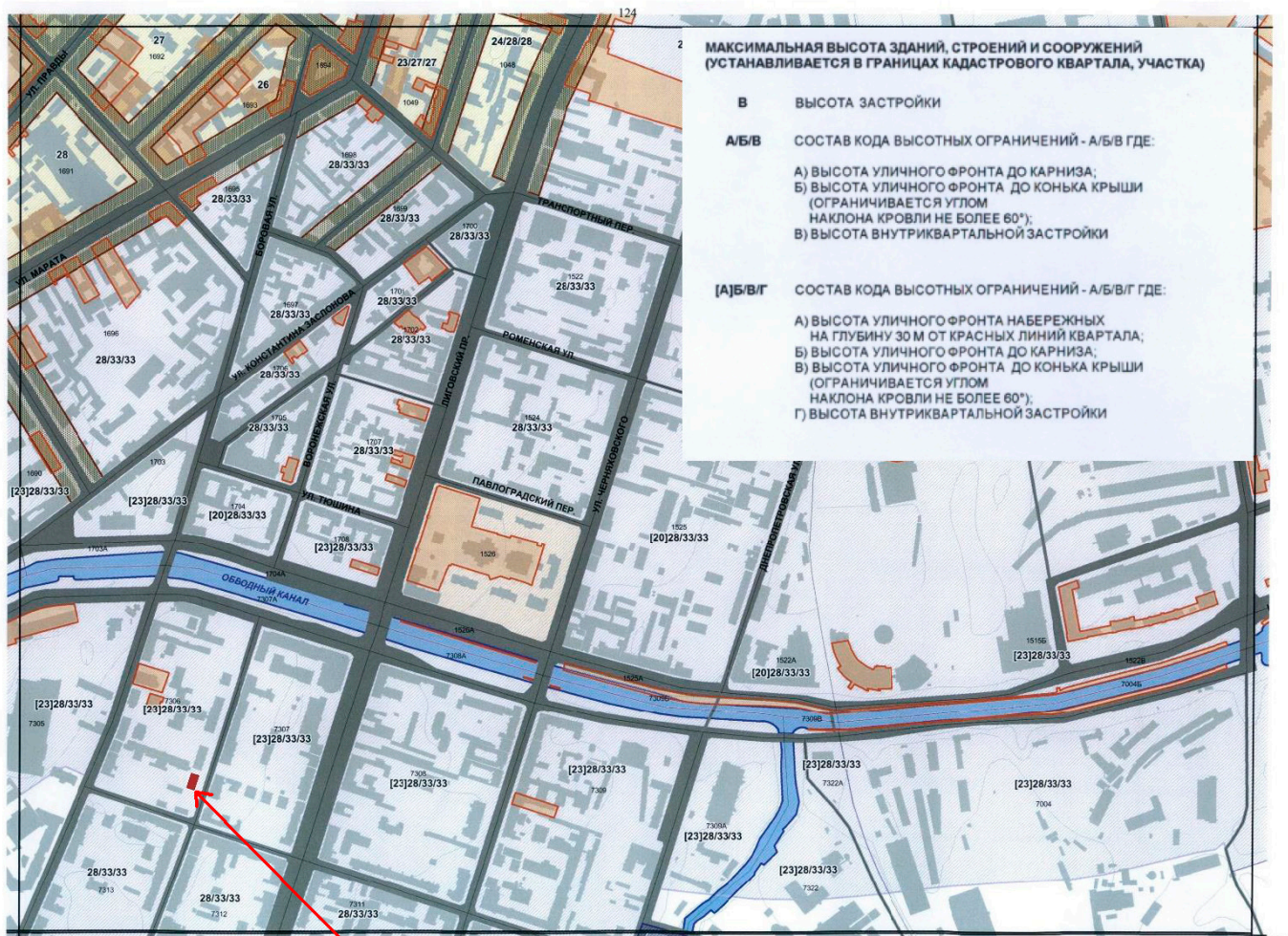
спецавтобаза СМУ

АТС "Тамбовская"

стр. п.



(зоны среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов) с включением объектов инженерной инфраструктуры)



ЛИСТ 34

Высотный регламент на участке в зоне ОЗРЗ-2

