

Реконструкция

территории в границах улиц Крылова, Никитина, Гоголя, пер.
Плеханова

СОДЕРЖАНИЕ:

1. [Ситуационный план. Размещение объекта в структуре города.](#)
2. [Космосъемка территории](#)
3. [Историко-культурный опорный план](#)
4. [Объекты капитального строительства бывшего ТВВКУС](#)
5. [Кадастровые участки](#)
6. [Планировка улично-дорожной сети](#)
7. [Градостроительное зонирование](#)
 - [основные виды разрешенного использования](#)
 - [вспомогательные виды разрешенного использования](#)
 - [условно разрешенные виды использования](#)
8. [Культурное наследие](#)
9. [Требования и ограничения к земельному участку](#)
10. [Требования и ограничения к объектам ценной историко-культурной среды](#)
11. [Требования и ограничения к существующим объектам капитального строительства](#)
12. [Требования и ограничения к существующим объектам капитального строительства](#)



Ситуационный план. Размещение объекта в структуре города.



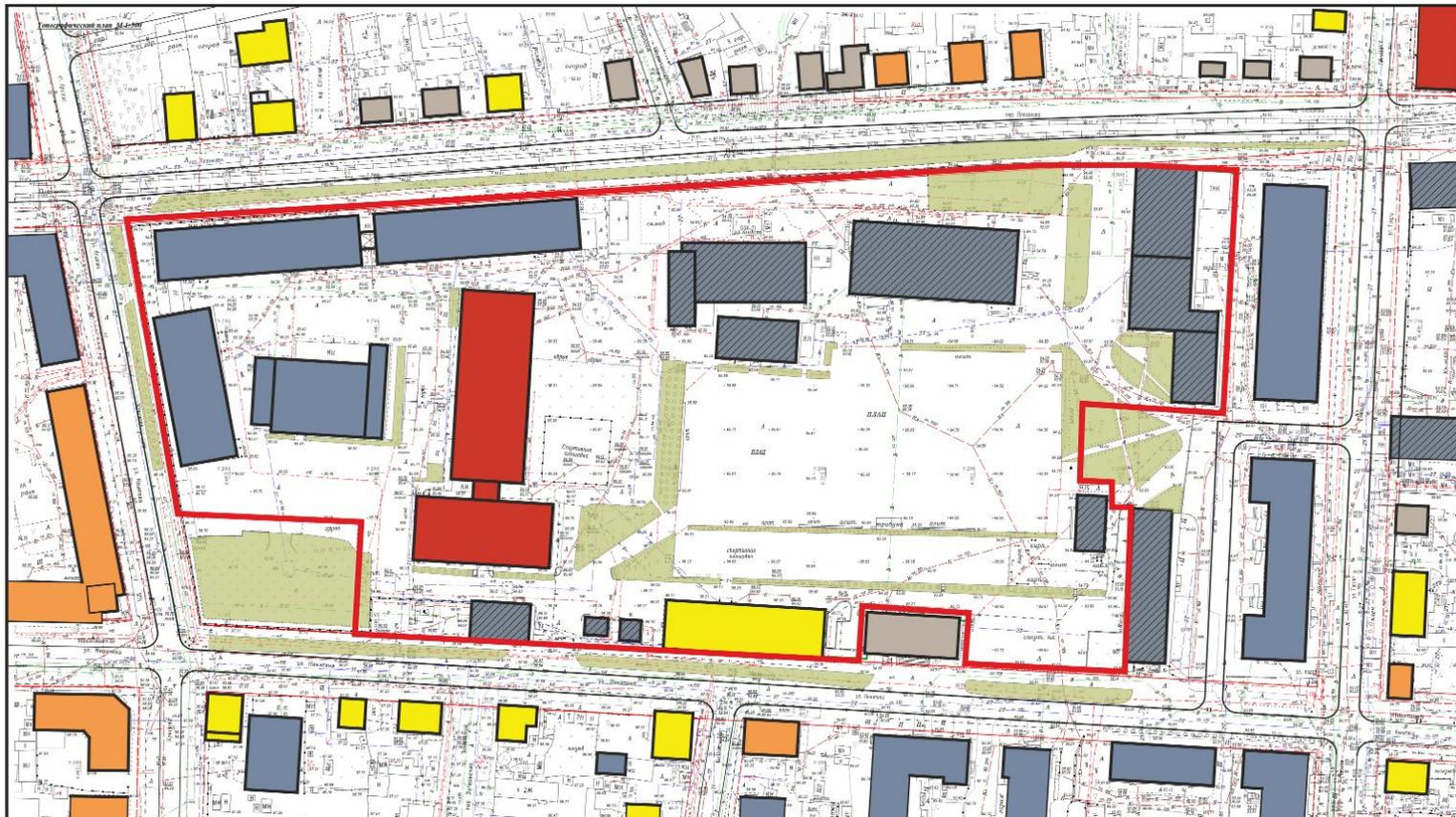
Космосъемка территории

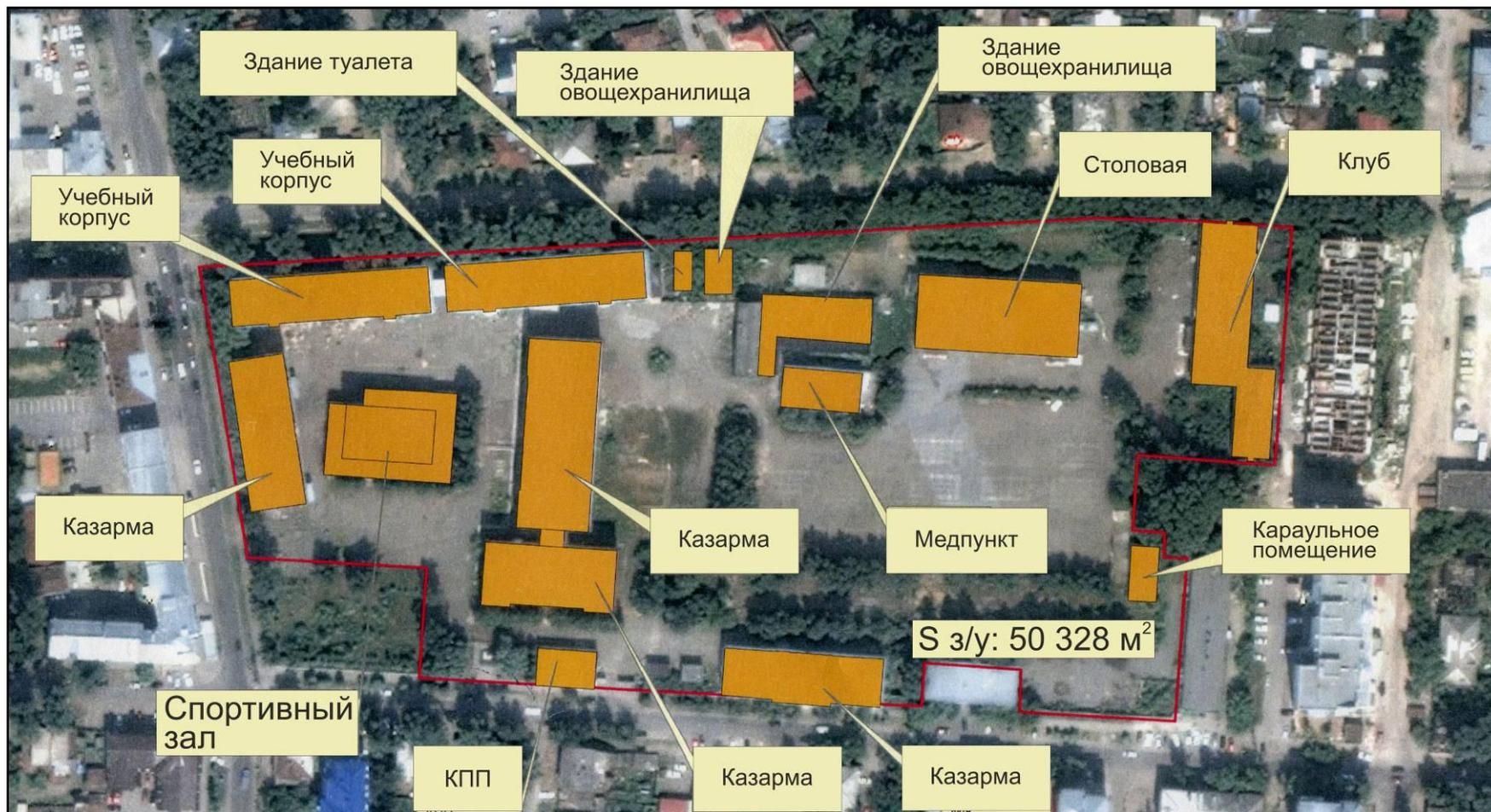


Историко-культурный опорный план

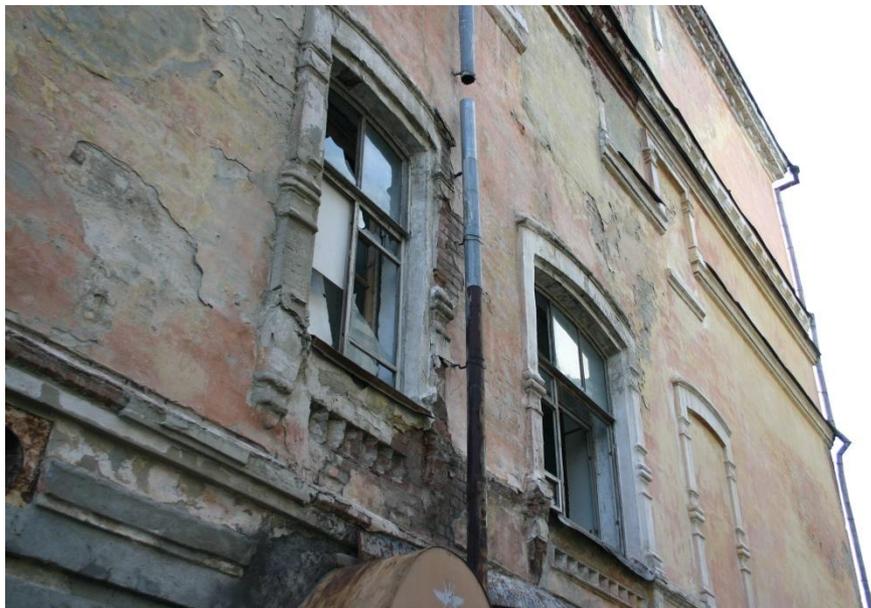
Условные обозначения к опорному плану

- объекты культурного наследия
- объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия
- ценная историко-архитектурная среда
- рядовая историко-архитектурная среда
- современная застройка
- дисгармоничная застройка
- проектируемая территория



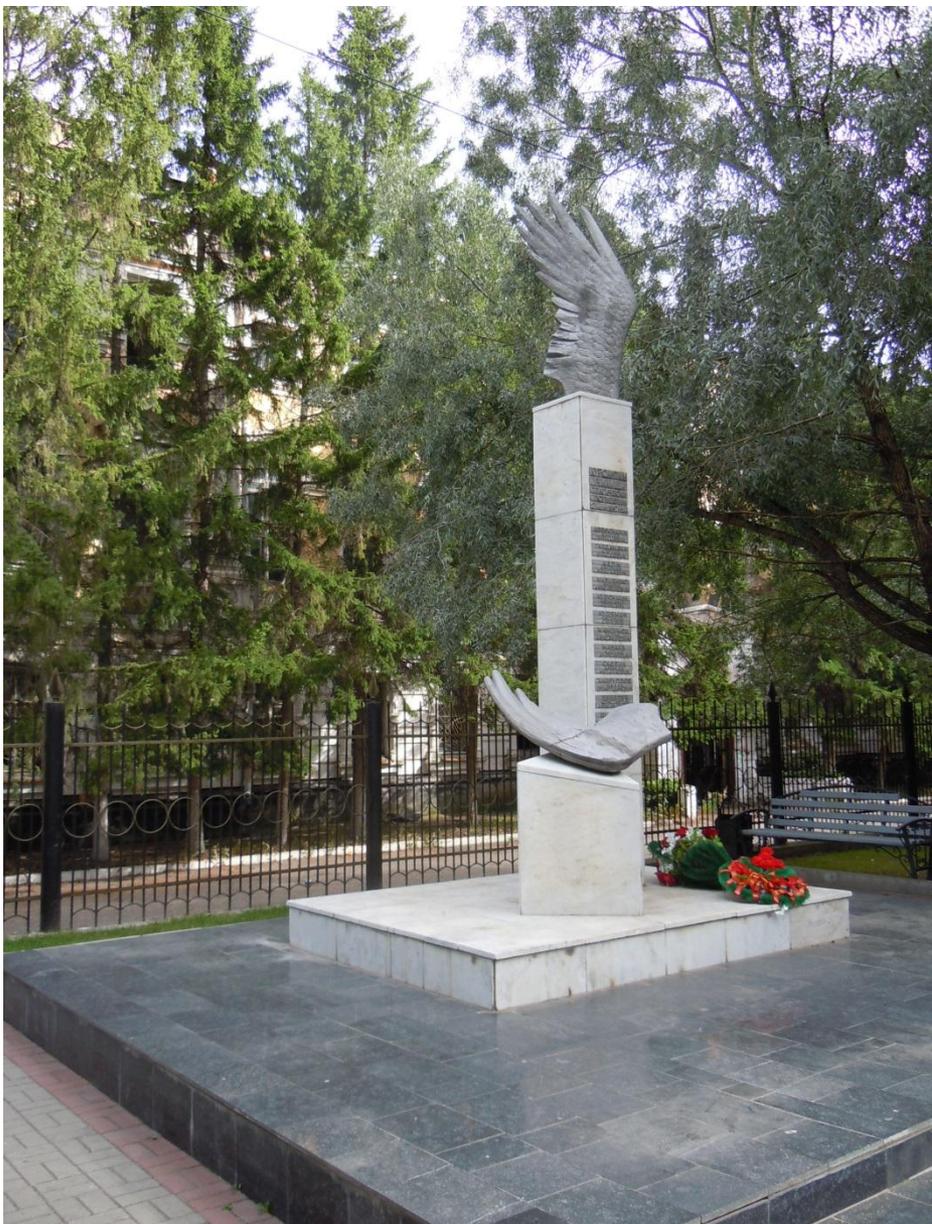


Объекты капитального строительства бывшего ТВВКУС



Фотофиксация территории





Фотофиксация территории





Фотофиксация территории





Фотофиксация территории





Фотофиксация территории





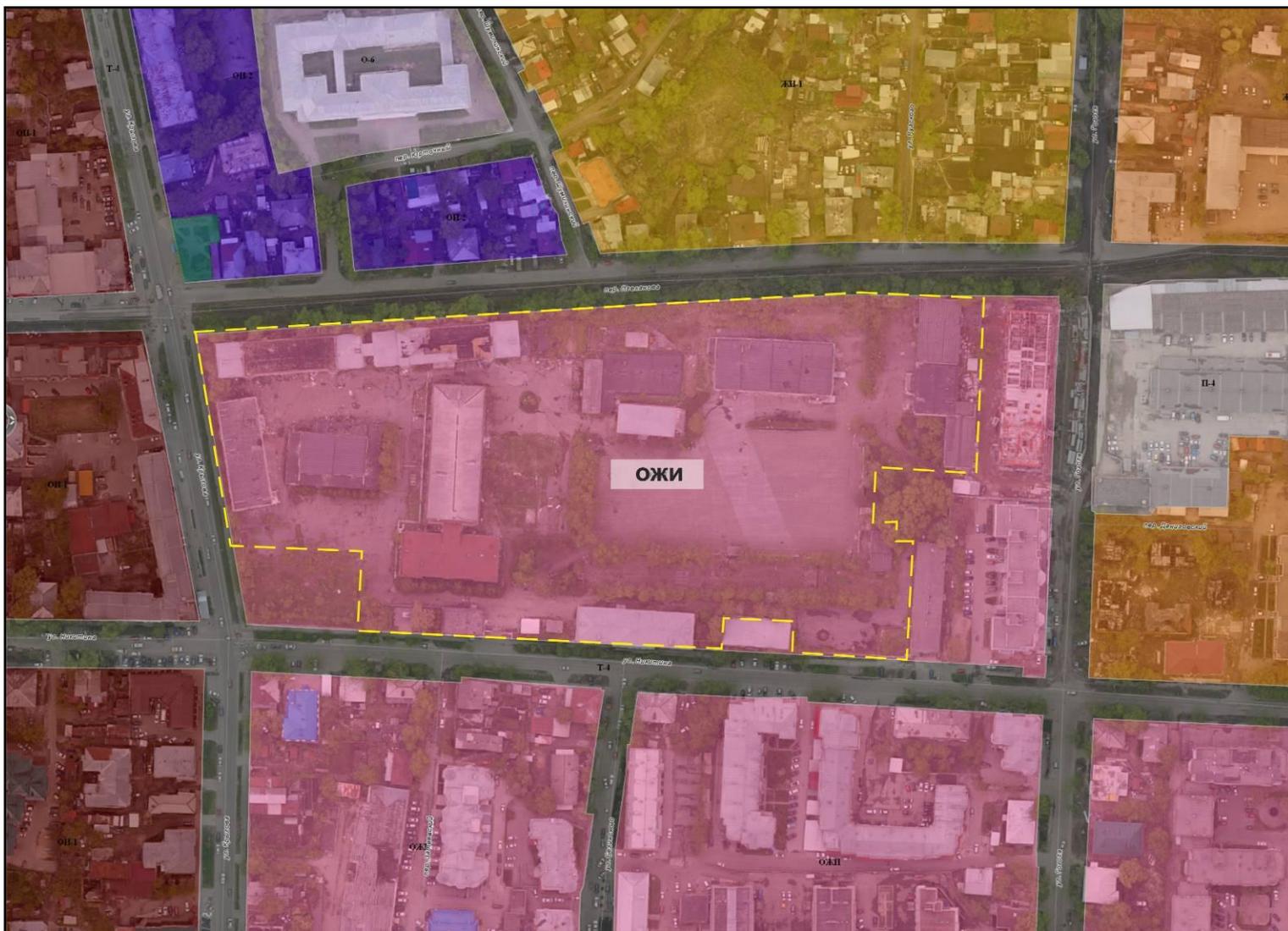
Кадастровые участки





Планировка улично-дорожной сети





Градостроительное зонирование



Градостроительное зонирование

ОЖИ – смешанная жилая и обслуживающая зона в исторических зонах.

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

Основные виды разрешенного использования:

-- Многоквартирные многоэтажные жилые дома
5-7 этажей, многоквартирные жилые дома в 2-4
этажа
Блокированные жилые дома в 2-4 этажа
Специальные жилые дома для престарелых и
инвалидов
Многофункциональные административные,
обслуживающие и деловые объекты в
комплексе с жилыми зданиями
Организации, учреждения, управления
Многофункциональные деловые и
обслуживающие здания
Проектные, научно-исследовательские и
изыскательские организации
Детские дошкольные учреждения
Школы общеобразовательные
Многопрофильные учреждения
дополнительного образования
Многофункциональные деловые и
обслуживающие здания

-- Учреждения среднего специального и
профессионального образования без учебно-
лабораторных и учебно-производственных
корпусов и мастерских
Станции скорой помощи
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
Аптеки
Пункты оказания первой медицинской
помощи
Гостиницы
Информационные туристические центры
Учреждения социальной защиты
Физкультурно-оздоровительные сооружения
Плавательные бассейны городского значения
Спортивные залы городского значения
Учреждения культуры и искусства
Магазины
Встроенно-пристроенные обслуживающие
объекты

-Основные виды разрешенного использования:

Торгово-выставочные комплексы
Крупные торговые комплексы
Объекты бытового обслуживания
Предприятия общественного питания
Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД,
военные комиссариаты районные и городские
Отделения, участковые пункты милиции
Пожарные части
Ветлечебницы без содержания животных
Детские площадки, площадки для отдыха
Площадки для выгула собак
Хозяйственные площадки

-Вспомогательные виды разрешенного использования:

Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (гостевые, открытые, подземные или полуподземные, многоэтажные).

Условно разрешенные виды использования:

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-10, 11-16 этажей
- Блокированные жилые дома на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками
- Казино
- Конфессиональные объекты
- Рынки
- Временные торговые объекты
- Предприятия автосервиса
- Погреба, погребные комплексы
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей (подземные, полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные)
- Многоуровневые паркинги для легковых автомобилей
- Общежития, связанные с производством и образованием



Культурное наследие

ЗРР – 4-22 - исторические территории, сохранившие отдельные характеристики традиционной пространственно-планировочной организации, отличающиеся утратой застройки, имевшей историко-культурную ценность, и наличием современных и дисгармоничных объектов.

Капитальный ремонт и реконструкция (в том числе дисгармоничных) объектов градостроительной среды или их замена, в случае неудовлетворительного технического состояния, с допустимым изменением их плановых и высотных габаритов, а так же новое строительство в зонах, установленных для возможного вмешательства, в параметрах, определяемых на основе визуально-ландшафтного анализа, с сохранением линии застройки улиц.

Требования и ограничения к земельному участку

1	Общие требования к земельному участку	- разрешаются земляные, строительные, хозяйственные и иные работы после выявления объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия
2	Площадь земельного участка	- размер земельного участка по уличному фронту не более 50,0 м
3	Принцип застройки участка	- по красной линии застройки
4	Озеленения и благоустройство в границах регламентного участка (в том числе: ограды, ворота, дорожные покрытия, малые архитектурные формы)	- благоустройство территории и реконструкция зеленых насаждений, размещение рекламы, вывесок, автостоянок, вывесок, временных построек и объектов.
5	Ограничения хозяйственной деятельности в границах регламентного участка	- не установлены
6	Иные требования в границах регламентного участка	- ансамблевый подход к формированию исторически сложившихся площадей.

Требования и ограничения к объектам ценной историко-культурной среды

1	Общие требования	- сохранение, капитальный ремонт, реконструкция, регенерация
2	Конфигурация плана	- без изменения габаритов
3	Максимальная высота застройки	- без изменения высоты
4	Основные строительные и отделочные материалы	- без изменения основных строительных материалов
5	Цветовое решение	- без изменения или приведение в соответствие с исторической ценностью
6	Объемно-планировочные характеристики (в том числе форма кровли, наличие мансард и др.)	- не допускается устройство мансард, вальмовых крыш с изломом.
7	Ограничения хозяйственной деятельности (в том числе размещение рекламных щитов, вывесок и пр.)	- запрещается размещение информационных вывесок на главном фасаде с названием организации - более 0,2% от площади главного фасада.



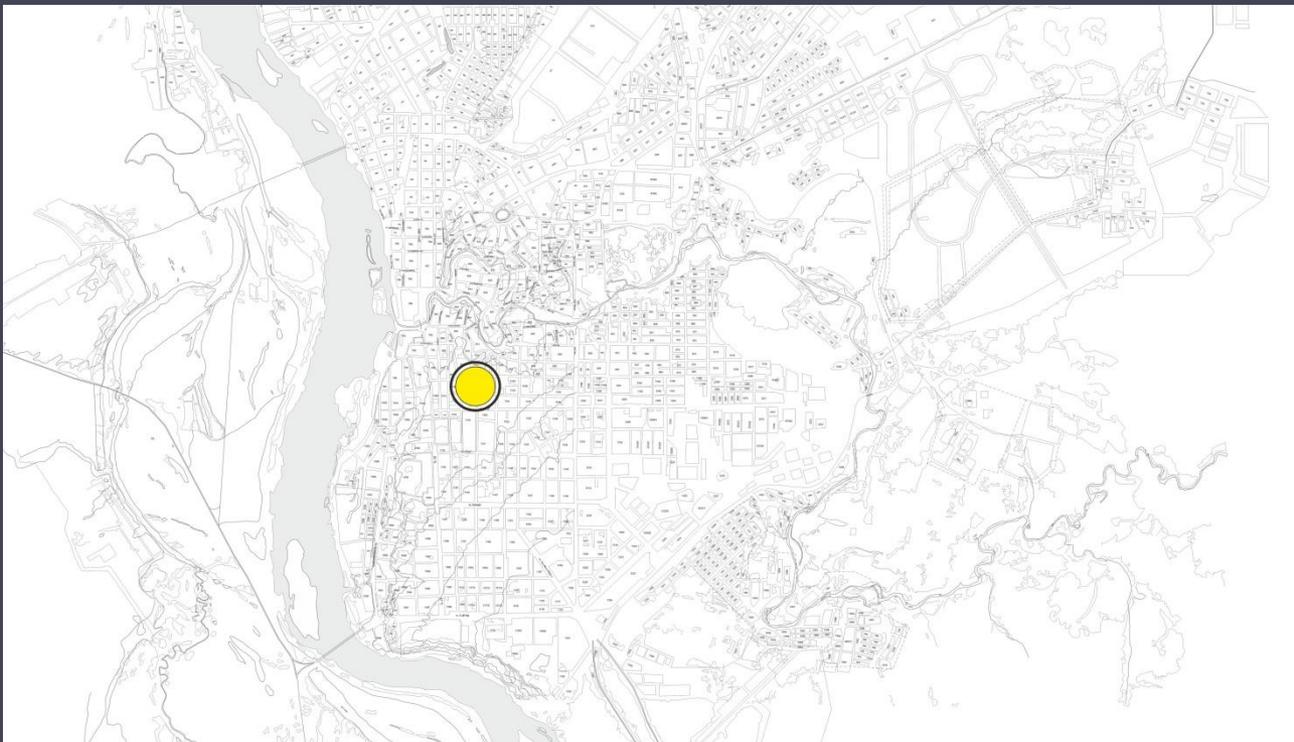
Требования и ограничения к существующим объектам капитального строительства

1	Общие требования	- капитальный ремонт с изменением надземных габаритов, в том числе локальное изменение лицевых фасадов на уровне первого этажа.
2	Максимальная высота застройки	- без изменения высоты
3	Основные строительные и отделочные материалы	- применение традиционных или нейтральных материалов
4	Цветовое решение	- цветовое решение традиционное
5	Объемно-планировочные характеристики (в том числе форма кровли, наличие мансард и др.)	- принцип формирования объёмно-планировочной структуры объекта должен соответствовать окружающей исторической застройке в части масштаба, применяемых пропорций здания, его частей, элементов и уровня детализации

Требования и ограничения к существующим объектам капитального строительства

1	Общие требования	- новое строительство
2	Местоположение на участке	- соблюдение модуля лицевых фасадов, соответствующего исторической системе межевания участков
3	Максимальная высота застройки	<p>Для зон ЗРФ 4 -10, 16; ЗРР 4 - 11,12,13,14,15, 20, 54, 55;</p> <p>- предельная высота застройки до карниза не более - 9,0 метров, - предельная высота застройки до конька не более -12,0 метров.</p> <p>Для остальных зон - предельная высота застройки не более 20 м до конька. - в исключительных случаях допускается отклонение от установленного регламента по высоте при обосновании в виде геометрического визуально-ландшафтного построения с сохранением визуального и панорамного восприятия ценной среды.</p>
4	Основные строительные и отделочные материалы	- применение только традиционного или нейтрального материала
5	Цветовое решение	- цветовое решение традиционное или нейтральное
6	Объемно-планировочные характеристики (в том числе форма кровли, наличие мансард и др.)	<p>-- принцип формирования объемно-планировочной структуры объекта должен соответствовать окружающей исторической застройке в части масштаба, применяемых пропорций здания, его частей, элементов и уровня детализации</p> <p>-- кровля скатного типа с уклоном не более 30°</p>





Спасибо за внимание!