



Сергиев Посад

Объемно-пространственный регламент
исторического центра г. Сергиева Посада

Книга 1. Требования к застройке



STRELKA KB

Отчет 3. Объемно-пространственный
регламент г. Сергиева Посада
Договор Ф-17/117-17 от 29 декабря 2017 г.
на выполнение работ и оказание услуг по раз-
работке рамочной концепции пространствен-
ного развития, стратегии пространственного
развития, объемно-пространственного регла-
мента, дизайн-проектов благоустройства
общественных пространств центральной части
города Сергиева Посада Московской области.
Этап 3

По заказу:

Фонда Единого института развития в жилищной сфере (Этап 3 Договора № Ф-17/117-17 от 29 декабря 2017 г.)

Выполнено:

ООО «КБ Стрелка»
Генеральный директор:
Денис Леонтьев

Партнеры:
Варвара Мельникова
Алексей Муратов
Григорий Ревзин
Даля Сафиуллина, куратор проекта
Александра Сытникова

Директор:
Дарья Буркова
Руководитель проекта:
Андрей Перминов

Команда проекта:

Семен Бондаренко
Александр Бузин
Виктор Гюльбяков
Ксения Кашина
Дарья Менюшина
Серафима Новикова
Анна Павленко
Алина Павличенко
Анна Савина
Софья Свердлова
Валентина Ткаченко
Аделина Фарвазова

Центр городской антропологии:
Михаил Алексеевский,
руководитель центра
Елизавета Головина
Анастасия Еремина
Юлия Петракова
Дарья Радченко
Елена Чернец

Центр городской экономики:
Елена Короткова,
руководитель центра
Руслан Ашаханов
Артем Батукаев
Елизавета Беспалова
Роберт Гулян
Максим Мельников
Алексей Преснов
Дмитрий Соболев

Центр геоаналитики:
Варвара Тумасьева,
руководитель центра
Маргарита Коровина
Леонид Крылов

Руководитель юридического отдела:

Сергей Галкин

Арт-директор:

Ольга Яковлева

Дизайн и верстка:

Юлия Еремина
Тамара Мкрян
Евгений Смагин

Визуализации:

Алексей Лоцманов,
руководитель отдела
Константин Анохин
Тигран Геворкян
Вадим Папков

Выпускающий редактор:

Айгуль Юсупова

Редакторы:

Полина Кораблина
Маргарита Соболев

Корректор:

Полина Кораблина

Консультанты:

Вопросы градостроительства:

Татьяна Гудзь, кандидат экономических наук, доцент кафедры архитектуры и урбанистики в Пермском национальном исследовательском политехническом университете, генеральный директор ООО «Полис консалтинг»

Александр Ложкин, архитектор, советник мэра г. Новосибирска по вопросам архитектуры и градостроительства

Ольга Малинова, главный архитектор ГУП МО «НИиПИ Градостроительства», член Градостроительного совета при главном архитекторе Московской области, член Научно-методического совета по сохранению культурного наследия Министерства культуры Московской области

LCC Placemakers (США/Канада)
Хейзел Борис, директор
Сьюзан Хендерсон

Вопросы охраны культурного наследия:

Московское областное отделение ВООПИиК
Евгений Соседов, председатель
Татьяна Лаврентьева
Виктория Тренина
Ирина Трубецкая

Сергей Персианов, глава г. Сергиева Посада (2006–2009), директор МБУ «Агентство социального и культурного развития» (2013–2016), руководитель проекта «Улицы и переулки Сергиева Посада»

Игорь Сафиуллин, инженер садово-паркового строительства, руководитель отдела садово-парковой и природоохранной деятельности ГАУК г. Москвы «Парк „Зарядье“»

Вопросы транспортного планирования:

Лаборатория транспортного моделирования
НИУ ВШЭ
Александр Кулаков,
заведующий лабораторией
Юрий Почивалов

Systematica (Италия)

Равад Чубасси, партнер
Филиппо Баццони
Оксана Боровикова
Филиппо Брегола
Данте Пресиче
Никола Ратти
Тиффани Ямашита

Эксперты:

Григорий Бойко, кандидат биологических наук, заведующий сектором дендрологии Ботанического сада МГУ им. М. В. Ломоносова

Альберт Лаптев, инженер-картограф, автор первой современной карты Загорска, член районной топонимической комиссии, консультант службы картографического производства компании «Яндекс», сотрудник Московского аэрогеодезического предприятия, Верхневолжского аэрогеодезического предприятия, компании «Атласы национальных дорог»

Михаил Семенов, художник, дизайнер, автор проектов модернизации городского пространства в Сергиевом Посаде

Содержание

Введение

— Подготовка предложений по внесению изменений в Генеральный план и ПЗЗ г. Сергиева Посада на основе разработанных объемно-пространственных регламентов. Проекты нормативно-правовых актов.

Пространственное развитие г. Сергиева Посада.....	10
Объемно-пространственный регламент	12
Существующая градостроительная документация.....	14
Интеграция ОПР в существующую градостроительную документацию.....	16
Алгоритм использования Книги 1. Требования к застройке	20
Территория действия ОПР	22
Проблемы территории и задачи ОПР для г. Сергиева Посада	24

Требования к застройке

— Определение перечня и границ территориальных зон для разработки дифференцированных требований к застройке;
— Определение правил застройки установленных территориальных зон г. Сергиева Посада:
— Определение требований к застройке, в том числе требований к земельным участкам, интенсивности использования земельных участков, расположению зданий на участках и их объемно-пространственным характеристикам;
— Разработка архитектурных регламентов, в том числе определяющих требования к цветовым решениям фасадов, элементам зданий;
— Разработка правил благоустройства.
— Визуализация объемно-пространственного регламента, включая фасады зданий (не менее 1 шт. на каждый тип среды)

Алгоритм определения зон регулирования	28
Карта зон регулирования	30
Типы зон регулирования.....	32
Основные параметры зон регулирования	34
Сводные таблицы требований к застройке в зонах ОПР	38
Зона 1.1. Историческая индивидуальная жилая застройка	44
Зона 1.2. Смешанная индивидуальная жилая застройка.....	52
Зона 1.3. Современная индивидуальная жилая застройка	60
Зона 2. Историческая малоэтажная застройка	68
Зона 3. Современная среднеэтажная периметральная застройка.....	76
Палитра основных цветов для унификации главных элементов зданий и прилегающих к ним конструкций	84

Архитектурный регламент

— Определение правил застройки установленных территориальных зон г. Сергиева Посада:
— Определение требований к застройке, в том числе требований к земельным участкам, интенсивности использования земельных участков, расположению зданий на участках и их объемно-пространственным характеристикам;
— Разработка архитектурных регламентов, в том числе определяющих требования к цветовым решениям фасадов, элементам зданий;
— Разработка правил благоустройства.

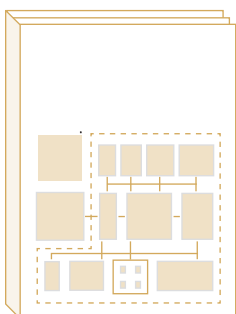
Дополнительные параметры регулирования застройки	88
Требования к организации уличных фронтов	92
Требования к организации пристраиваемых и надстраиваемых конструкций.....	99
Требования к организации ограждений	103

Приложение 1. Дополнительные материалы.....	106
Глоссарий	134
Библиография	140

Пространственное развитие г. Сергиева Посада

В декабре 2017 г. по инициативе Минстроя России было принято решение о разработке Стратегии развития Сергиева Посада с целью формирования условий для долгосрочного пространственного и социально-экономического развития города как национального духовного центра и объекта туристического притяжения международного масштаба.

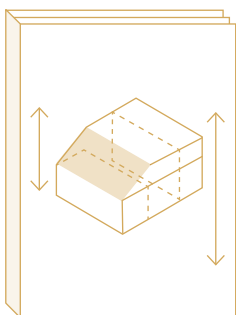
Составляющие проекта



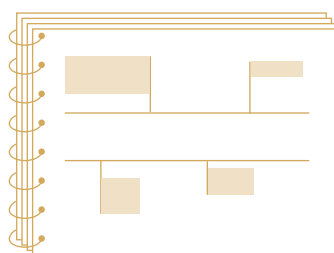
Рамочная концепция пространственного развития г. Сергиева Посада



Стратегия пространственного развития г. Сергиева Посада до 2025 г.

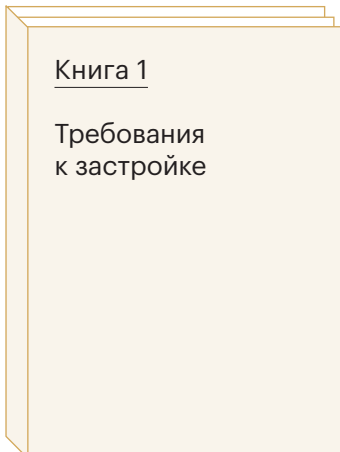


Объемно-пространственный регламент г. Сергиева Посада

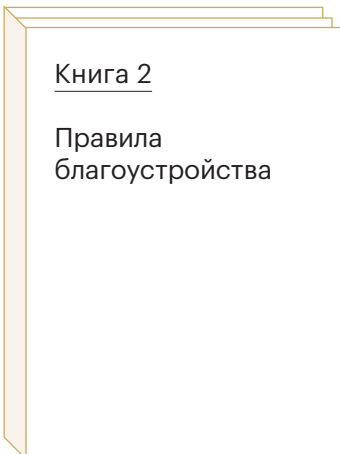


Дизайн-проекты благоустройства общественных пространств центральной части г. Сергиева Посада

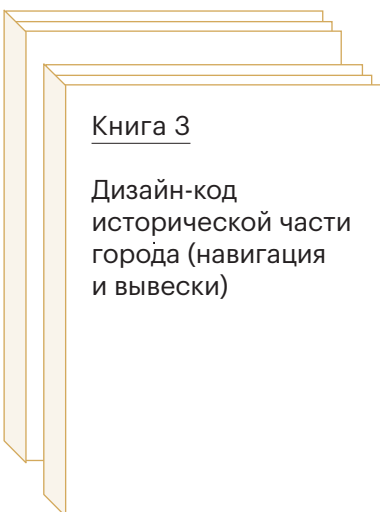
Составляющие Объемно-пространственного регламента



Книга 1 — основной регламентирующий документ, в котором перечислены главные задачи объемно-пространственного регламента, требования к параметрам кварталов, земельных участков и застройки, описан подход к регулированию территорий исторического центра г. Сергиева Посада. Также в книге даны предложения по внесению изменений в существующую градостроительную документацию и нормативно-правовые акты.



Книга 2. Правила благоустройства Объемно-пространственного регламента г. Сергиева Посада состоит из трех частей: типологии общественных пространств, каталога решений благоустройства и требований к элементам благоустройства. Положения первой части позволяют определить тип общественного пространства, оптимальный способ его функционального зонирования и набор решений, необходимый для благоустройства территории. Во второй части представлены рекомендации по применению решений благоустройства при разработке дизайн-проектов. В третьей части описаны требования к элементам (покрытиям, малым архитектурным формам, озеленению и пр.), которые используются при благоустройстве.



Книга 3. Дизайн-код исторической части города (навигация и вывески) состоит из двух частей: общие правила размещения и оформления вывесок и общие правила размещения и оформления навигационных конструкций. В правилах размещения и оформления вывесок сформированы требования к вывескам на фасадах зданий и сооружений, расположенных в городских пространствах; в правилах размещения и оформления навигационных конструкций представлены требования к навигационным конструкциям, расположенным в общественных пространствах города — на улицах, в парках, на площадях.

Объемно-пространственный регламент

Объемно-пространственный регламент (ОПР) — градостроительный регламент, устанавливающий требования к объемно-пространственным характеристикам застройки и характеру ее взаимодействия с открытыми пространствами.

Цели разработки

Уточнение и дополнение существующих градостроительных регламентов

Объемно-пространственный регламент уточняет параметры, описанные в существующей документации, и добавляет новые. В отличие от правил землепользования и застройки, устанавливающих зонирование на основе функционального использования территории, ОПР в первую очередь регулирует объемно-пространственные параметры застройки и параметры открытых общественных пространств, формирует условия для создания целостного облика города и комфортной городской среды. Требования к параметрам описываются не только текстом, но и в виде графических схем.

Обеспечение предсказуемого результата развития застройки

Вводимые ОПР параметры исключают двойное прочтение, что дает возможность предугадать результат применения ограничений, сохраняя простор для творчества. Благодаря детальному подходу к зонированию, ОПР позволяет сохранить или воссоздать желаемую городскую ткань.

Адресаты

- Собственники земельных участков (правообладатели недвижимости): применяют предельные параметры при строительстве или реконструкции на собственных участках, контролируют применение ОПР на смежных земельных участках.
- Застройщики: применяют технико-экономические параметры застройки на участках.
- Городские департаменты: устанавливают предельные параметры и проверяют у девелоперов и правообладателей недвижимости документацию на соответствие ОПР, контролируют применение ОПР.
- Общественные деятели: проверяют соответствие строительства и реконструкции принятым требованиям и правилам.

Период действия

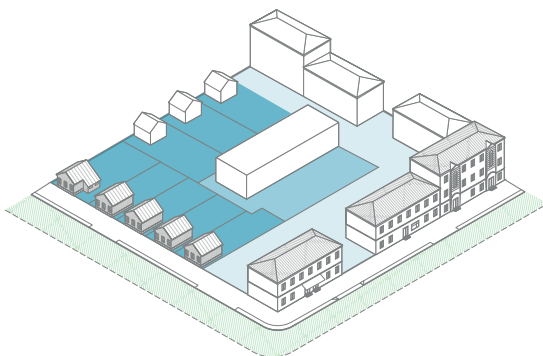
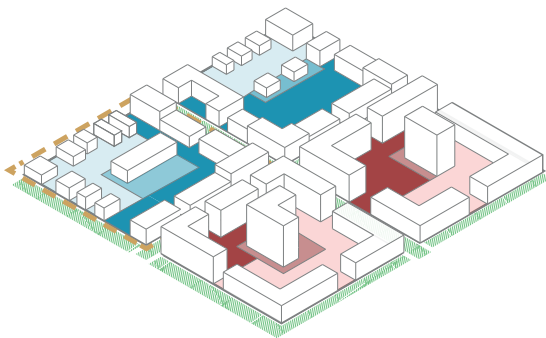
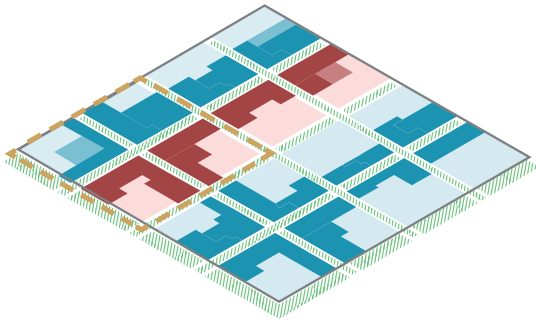
Объемно-пространственный регламент — документ среднесрочного планирования, базирующийся на решениях документов стратегического планирования, таких как генеральный план города. Период действия ОПР

составляет 5–7 лет. После этого необходима актуализация регламента, так как за это время в документы стратегического планирования могут быть внесены изменения.

Три уровня регулирования ОПР

Объемно-пространственный регламент влияет на все уровни городского планирования: в масштабах исторического центра классифицируются типологии улиц и зон регулирования застройки, регламентируются требования к районам и участкам; на уровне групп

кварталов назначаются типология застройки и требования к объемным параметрам зданий; на уровне одного квартала не только устанавливаются требования к фасадам зданий, но и предлагаются решения по благоустройству и размещению вывесок и конструкций.



Уровень района

Зонирование на основе существующих типов застройки и иерархии улично-дорожной сети:

- Типы городской среды.
- Типы улиц.
- Максимальная этажность для каждой зоны.
- Требования к параметрам участков.

Уровень группы кварталов

Регулирование типов и объемных параметров застройки на основе зонирования:

- Типология застройки.
- Отступ застройки от линии застройки.
- Требования к пространственному конверту застройки.

Уровень квартала

Комфортное и безопасное городское пространство:

- Требования к уличному фронту и ограждениям.
- Требования к облику фасадов и элементам
- Правила благоустройства улиц и требования к элементам благоустройства
- Правила размещения навигационных конструкций, рекламных вывесок

Существующая градостроительная документация

В границах территории, для которой разрабатывается ОПР, действуют нормативные документы. Их ограничения будут учтены при разработке, а также уточнены и дополнены в новом документе.

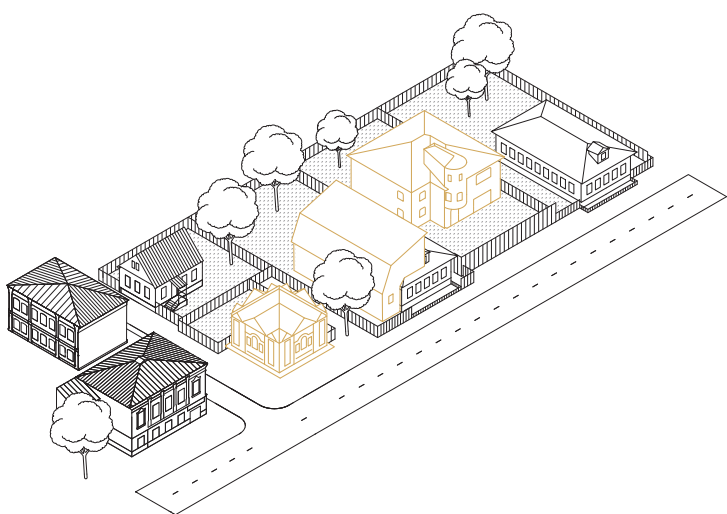
Регламенты, действующие в г. Сергиевом Посаде

<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1341 от 29 апреля 2015 г.</p>	<p>Постановление Правительства Московской области № 713/30 от 17 августа 2015 г.</p>	<p>Решение Совета депутатов городского поселения Сергиев Посад № 3-39/277-ГС от 21 апреля 2016 г.</p>	<p>Решение Совета депутатов Сергиево- Посадского муни- ципального района Московской области № 34/12-МЗ от 2017 г.</p>
<p>Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Троице-Сергиевской лавры, 1540–1550 гг.», включенного в Список всемирного наследия, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон.</p>	<p>Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области.</p>	<p>О принятии муниципального нормативного правового акта «Местные нормативы градостроительного проектирования городского поселения Сергиев Посад Сергиево-Посадского муниципального района Московской области».</p>	<p>Об утверждении правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Сергиев Посад Сергиево-Посадского муниципального района Московской области.</p>
<p>Адресаты</p>	<p>— Городские департаменты. — Застройщики.</p>	<p>— Городские департаменты. — Проектировщики-разработчики.</p>	<p>— Застройщики. — Городские департаменты. — Граждане.</p>
<p>Детальность регламентов</p>	 <p>— Требования к фасадам (тип крыши, материалы). — Общие объемно-пространственные параметры (ширина, высота до конька).</p>	 <p>— Виды разрешенного использования (ВРИ). — Плотность застройки. — Этажность.</p>	

Существующая документация, регулирующая развитие территорий Сергиева Посада, устанавливает недостаточный набор параметров¹, что не позволяет получить предсказуемый результат при формировании городской среды. Положения ОПР учитывают

и дополняют действующую нормативную документацию, исключая вероятность нежелательной интерпретации регламентов и обеспечивая целостность облика города, комфорт общественных пространств и развитие коммерческой активности.

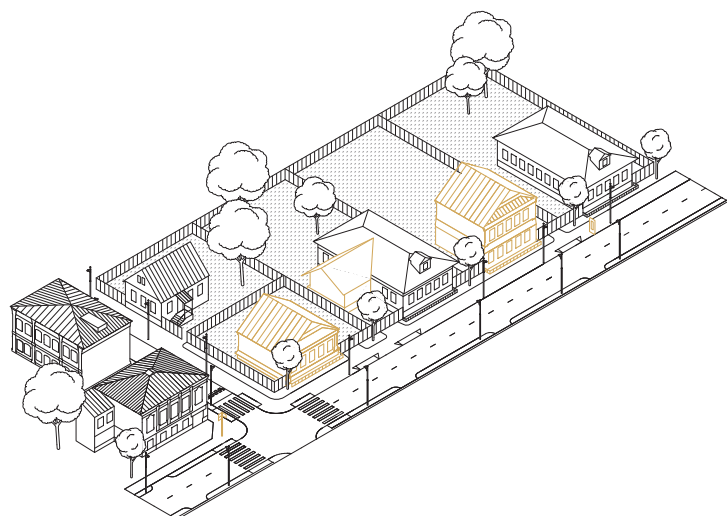
Существующее положение



Недостаточное количество регламентируемых параметров приводит к формированию неоднородной городской среды. Современные постройки, как правило, не соответствуют историческому контексту Сергиева Посада. Большие отступы фасадов от линии застройки, дисгармоничные пропорции и архитектурные элементы, пристройки, превышающие габариты основного здания, вносят диссонанс в архитектурный облик города и разрушают его идентичность.

- Исторические здания
- Современные здания и пристройки

Визуализация действия ОПР



ОПР дает возможность контролировать формирование новой застройки, уделяя особое внимание фасадам и уличному фронту. Документ устанавливает требования к структуре кварталов, расположению зданий на участке, пропорциям и габаритам зданий, габаритам пристроек и параметрам архитектурных элементов. Применение ОПР позволит органично вписывать современную застройку в сложившуюся историческую среду.

- Исторические здания
- Современные здания и пристройки

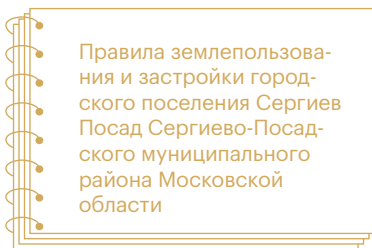
¹ Сравнение параметров действующих регламентов и ОПР приводится в Приложении 3. Проекты нормативно-правовых актов, с. 8–15.

Интеграция ОПР в существующую градостроительную документацию

Положения ОПР дополняют существующие документы, регулирующие развитие территорий в г. Сергиевом Посаде. Часть регламента, описывающая требования к застройке, дополнит существующие ПЗЗ и МНГП, а также рекомендует дополнение действующего Приказ Министерства культуры, другая часть, содержащая требования к благоустройству улиц и озелененных общественных пространств, — действующие Правила благоустройства.



Основные изменения в ПЗЗ г. Сергиева Посада³



Действующие ПЗЗ сохраняются в качестве основного документа, регулирующего требования к земельным участкам и застройке, и дополняются соответствующими требованиями ОНР.

Градостроительное зонирование

— Существующая карта градостроительного зонирования ПЗЗ сохраняется без изменений и дополняется картой зон регулирования ОНР (с. 30–31).

Градостроительные регламенты

— Требования к предельным размерам земельных участков, параметрам разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства дополняются новыми параметрами, заложенными в ОНР (с. 38–43).

Соотношение территориальных зон градостроительного зонирования ПЗЗ и зон ОНР

При интеграции зон регулирования ОНР в ПЗЗ, градостроительное зонирование дополняется подзонами с целью более детального регламентирования.

Зоны ПЗЗ \ Зоны ОНР	1.1	1.2	1.3	2	3
Ж-1	Ж-1 подзона 1.1	—	Ж-1 подзона 1.3	Ж-1 подзона 2	Ж-1 подзона 3
Ж-2	Ж-2 подзона 1.1	Ж-2 подзона 1.2	Ж-2 подзона 1.3	Ж-2 подзона 2	Ж-2 подзона 3
О-2	О-2 подзона 1.1	О-2 подзона 1.2	О-2 подзона 1.3	О-2 подзона 2	О-2 подзона 3
П	—	—	—	—	П подзона 3
К	—	—	—	К подзона 2	—
Т	—	Т подзона 1.2	—	—	Т подзона 3
СП-3	—	—	—	СП-3 подзона 2	—

Основные изменения в Генеральный план г. Сергиева Посада⁴



Предлагаемые ОНР дополнения входят в Положение о территориальном планировании Генерального плана⁵ г. Сергиева Посада, который сохраняет статус основного документа, описывающего цели и задачи территориального планирования города.

Требования к кварталам

— Требования к нормативным показателям по кварталам содержатся в Приложении к Стратегии пространственного развития «Подготовка предложений по внесению изменений в Генеральный план г. Сергиев Посада. Проекты нормативно-правовых актов».

¹ Решение Совета депутатов городского поселения Сергиев Посад МО от 21.04.2016 N3–39/277-ГС «О принятии муниципального нормативного правового акта „Местные нормы градостроительного проектирования городского поселения Сергиев Посад Сергиево-Посадского муниципального района Московской области“».

² Рекомендации к дополнению Приказа Министерства культуры Российской Федерации N1341 от 29 апреля 2015 г. «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения „Ансамбль Троице-Сергиевой лавры, 1540–1550 гг.“, включенного в Список всемирного наследия, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон».

³ Правила землепользования и застройки городского поселения Сергиев Посад Сергиево-Посадского муниципального района Московской области.

⁴ Генеральный план городского поселения Сергиев Посад Сергиево-Посадского муниципального района Московской области. Положение о территориальном планировании.

⁵ Параметры ОНР, внедряемые в тома Генерального плана (ГП), реализуются через такие документы, как положения о характеристиках планируемого развития территории проектов планировки территории (ППТ) и градостроительные планы земельных участков (ГПЗУ), разрабатываемые на основании Положения о территориальном планировании ГП.

Основные изменения в МНГП г. Сергиева Посада¹

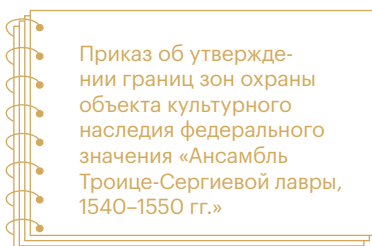


Местные нормативы градостроительного проектирования (МНГП) сохраняются в качестве документа, устанавливающего совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения и максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения, в т. ч. дополняются транслируемыми из ОПР показателями уровня обеспеченности открытых общественных пространств.

Требования к кварталам

- Требования к территориальному планированию корректируются и дополняются новыми параметрами, установленными в ОПР (см. Приложение 3. Проекты нормативно-правовых актов, с. 17 и с. 100-101).

Рекомендуемые к внесению положения в Приказ об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Троице-Сергиевой лавры, 1540–1550 гг.»²



Положения, приведенные в ОПР рекомендуется внести в параметры зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Троице-Сергиевой лавры, 1540–1550 гг.»².

Градостроительные регламенты

- Требования к зонам регулирования застройки и хозяйственной деятельности корректируются и дополняются новыми параметрами, заложенными в ОПР (предлагаемые к изменению требования приведены в Приложении 1. Дополнительные материалы, с. 124).

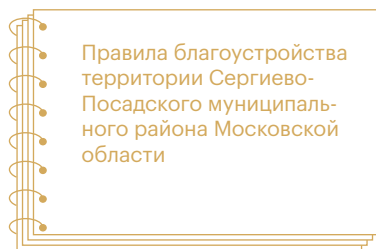
Карта (схема) границ зон охраны

- Определяется дополнительная зона регулирования застройки (схема границ приведена в Приложении 1. Дополнительные материалы, с. 128).
- Изменяются актуальные границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (схема границ приведена в Приложении 1. Дополнительные материалы, с. 128).

¹ Решение Совета депутатов городского поселения Сергиев Посад МО от 21.04.2016 N3–39/277-ГС «О принятии муниципального нормативного правового акта „Местные нормативы градостроительного проектирования городского поселения Сергиев Посад Сергиево-Посадского муниципального района Московской области“».

² Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1341 от 29 апреля 2015 г. «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения „Ансамбль Троице-Сергиевой лавры, 1540–1550 гг.“, включенного в Список всемирного наследия, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон».

Основные изменения в Правила благоустройства территории Сергиево-Посадского муниципального района Московской области



Существующие Правила благоустройства сохраняются в качестве основного документа, регулирующего требования к благоустройству, и дополняются требованиями ОПР к благоустройству улиц, площадей и озелененных территорий (Книга 2). Принципы, заложенные в Книге 3. Дизайн-код исторической части города, также дополняют существующие Правила благоустройства.

Требования к благоустройству

- Требования к благоустройству дополняются типологией улиц и других общественных пространств, принципиальными разрезами или схемами.
- В состав существующих Правил благоустройства включаются Каталог решений по благоустройству и Требования к элементам благоустройства.

Рекомендации по внешнему оформлению навигации и вывесок

- Существующие рекомендации дополняются общими правилами по размещению и оформлению навигационных конструкций и вывесок.

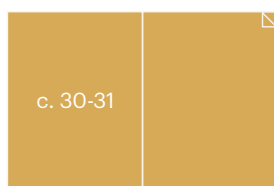
Алгоритм использования

Книга 1. Требования к застройке

Алгоритм использования Книги 1 описывает очередность шагов для определения требований к застройке. Объект рассмотрения — это земельный участок или объект застройки, к которому должны быть применены требования ОПР.

Шаг 1

Поиск рассматриваемого участка на карте градостроительного зонирования и определение типа зоны, в которой он расположен.

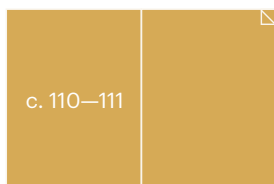


Карта градостроительного зонирования ОПР

- Зона 1.1
- Зона 1.2
- Зона 1.3
- Зона 2
- Зона 3

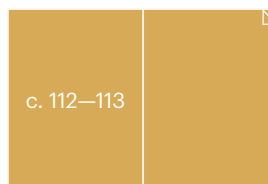
Шаг 2

Определение типа улицы, к которой примыкает земельный участок.



Атлас улиц

- Тип У1
- Тип У2
- Тип У3
- Подтип У3*
- Тип У4
- Тип У



Адресный перечень улиц

Шаг 3



Определение требований к участку или требований к застройке на участке в разделе о зоне, выбранной по Шагу 1.

Зона 1.1	с. 44–49
Зона 1.2	с. 52–57
Зона 1.3	с. 60–65
Зона 2	с. 68–73
Зона 3	с. 76–81
Пристройки	с. 99–102

Требования к застройке

- Требования к земельным участкам
- Требования к объемно-пространственным характеристикам застройки
- Требования к фасадам и материалам
- Требования к пристройкам

Шаг 4



Определение типа первого этажа здания и ограждений и требований к ним.

с. 92–98	
----------	--

Требования к организации уличных фронтов

с. 103–105	
------------	--

Требования к организации ограждений

Территория действия ОНР

Границы территории, регулируемые ОНР для г. Сергиева Посада — это границы исторического центра, соответствующие границам исторического поселения согласно проекту предмета охраны исторического поселения регионального значения «Сергиев Посад», разработанному ГУП МО «НИИПИ градостроительства», за исключением зон охраняемого природного ландшафта¹.

Обоснование границ исторического поселения

Для определения границ исторического поселения были подготовлены материалы, описывающие:

- сведения о расположенных на территории исторического поселения объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектах культурного наследия;
- характеристику застройки территории исторического поселения и перечень исторически ценных градоформирующих объектов;
- графический анализ сохранности планировочной структуры и ее элементов (уличной сети, районов, кварталов и их частей);
- показатели соотношения между городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными);
- анализ композиционно-видовых связей (панорам).

Основные характеристики территории

Параметры	В границах действия ОНР
Общая площадь территории, га	427
Застроенные территории, га	294,2 (68,9%)
Этажность застройки, эт.	1–9
Количество объектов культурного наследия, из них:	37
— Федерального значения	21
— Регионального значения	16
Количество ценных градоформирующих объектов ²	360
Доля индивидуальной жилой застройки, включая:	81,6%
— Историческая индивидуальная застройка (до 1932 г. постройки)	36,8%
Доля многоквартирной жилой застройки, включая:	18,4%
— Историческая многоквартирная застройка (до 1917 г. постройки)	12,1%
Доля 1–2-этажной застройки	85%

¹ Зоны охраняемого природного ландшафта с режимом «Л» приведенные в Приказе Министерства культуры Российской Федерации № 1341 от 29 апреля 2015 г. «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения „Ансамбль Троице-Сергиевой лавры, 1540–1550 гг.“,

включенного в Список всемирного наследия, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон».

² Подробнее см. в Приложении 1. Дополнительные материалы. Список ценных градоформирующих объектов с. 116



Застройка исторического центра

Исторический центр Сергиева Посада сформирован вокруг Троице-Сергиевой Лавры. Сетка улиц здесь концентрическая, с полурегулярными кварталами. Застройка Сергиева Посада характерна для провинциальных городов средней полосы России пореформенного периода. Можно выделить два основных ее типа: многоквартирную и индивидуальную жилую застройку. На главных центральных улицах распространена 2–3-х этажная деревянная и полукаменная застройка в стиле позднего классицизма, формирующая практически непрерывный уличный фронт и имеющая высокую плотность. Доля такой застройки на территории действия ОПР

составляет 12,1%. Остальные зоны центра сформировались на месте слобод — они застроены деревянными, как правило, одноэтажными индивидуальными жилыми домами. Для этого типа среды характерны узкие и длинные земельные участки и выступающие за их границы палисадники. На индивидуальную жилую застройку приходится 81,6% от всей застройки в границах действия ОПР, из них 36,8% составляет историческая застройка. К исторической застройке относятся 1–2-х этажные индивидуальные жилые дома, построенные до 1932 г. и каменная малоэтажная застройка различных стилей, возведенная до 1917 г.

Проблемы территории и задачи ОПР для г. Сергиева Посада


ОПР для территорий исторического центра г. Сергиева Посада решает две задачи: сохраняет существующее историческое и архитектурное наследие, включая сложившуюся структуру кварталов, и способствует развитию городской среды в центральной части.

Сохранение застройки способствует целостному восприятию среды, поддержанию идентичности территории города и исторического наследия. Инструменты, направленные

на развитие среды, решают проблемы низкого качества уличной инфраструктуры, организации пространств для комфортного пребывания на улице и обеспечения активности.

Сохранение

До внедрения ОПР



Нарушение характера застройки

После внедрения ОПР



Сохранение исторически сложившейся планировочной структуры и кварталов

До внедрения ОПР



Отсутствие целостной исторической среды

После внедрения ОПР




Соответствие архитектурных решений новой застройки исторической среде

Строительство высотных зданий без соблюдения действующих нормативов приводит к отрицательному влиянию застройки на исторически сложившиеся ансамбли и высотные доминанты, изменяет целостность их восприятия. Благодаря объемно-пространственному регламенту возвращается исторически сложившаяся планировочная структура и появляется сомасштабность новой застройки городской среде.

Современное строительство негативно влияет на историческую застройку: новая застройка недостаточно регулируется действующими нормативами, так же как и реконструкция существующей застройки. При составлении требований объемно-пространственного регламента учитываются параметры исторической среды и существующих исторических типов зданий, что обеспечивает гармоничность архитектурных решений новой застройки.

Развитие

До внедрения ОПР



Отсутствие комфортной среды для пешеходов

После внедрения ОПР



Обеспечение безопасности и комфорта пешеходных передвижений


Низкий уровень комфорта и безопасности пешеходных зон — одна из главных проблем территории исторического центра г. Сергиева Посада. После внедрения правил благоустройства — одного из разделов ОПР — будут повышены эти основные параметры определения качества среды.

До внедрения ОПР



Монофункциональная среда

После внедрения ОПР



Стимулирование функционального разнообразия новой и существующей застройки

Несмотря на высокую концентрацию не только объектов культурного наследия, но и объектов обслуживания и торговли, исторический центр является монофункциональной средой. Необходимо повышать активность уличного фронта и обеспечивать сбалансированное многофункциональное развитие застройки.

Требования к застройке

При разработке Требований к застройке были выполнены следующие работы:

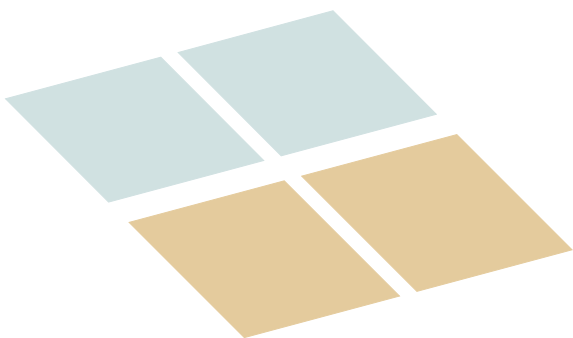
- Определение перечня и границ территориальных зон для разработки дифференцированных требований к застройке;
- Определение правил застройки установленных территориальных зон г. Сергиева Посада:
 - Определение требований к застройке, в том числе требований к земельным участкам, интенсивности использования земельных участков, расположению зданий на участках и их объемно-пространственным характеристикам;
 - Разработка архитектурных регламентов, в том числе определяющих требования к цветовым решениям фасадов, элементам зданий;
 - Разработка правил благоустройства.
- Визуализация объемно-пространственного регламента, включая фасады зданий (не менее 1 шт. на каждый тип среды).

Алгоритм определения зон регулирования	28
Карта зон регулирования	30
Типы зон регулирования	32
Основные параметры зон регулирования	34
Сводные таблицы требований к застройке в зонах ОПР	38
Зона 1.1. Историческая индивидуальная жилая застройка	44
Зона 1.2. Смешанная индивидуальная жилая застройка	52
Зона 1.3. Современная индивидуальная жилая застройка	60
Зона 2. Историческая малоэтажная застройка	68
Зона 3. Современная среднеэтажная периметральная застройка	76
Палитра основных цветов для унификации главных элементов зданий и прилегающих к ним конструкций	84

Алгоритм определения зон регулирования

Цель зонирования территории — определение границ зон с одинаковыми требованиями к новой или реконструируемой застройке. Зонирование территории исторического центра г. Сергиева Посада основано на двух основных факторах: типах городской застройки и типологии улиц.

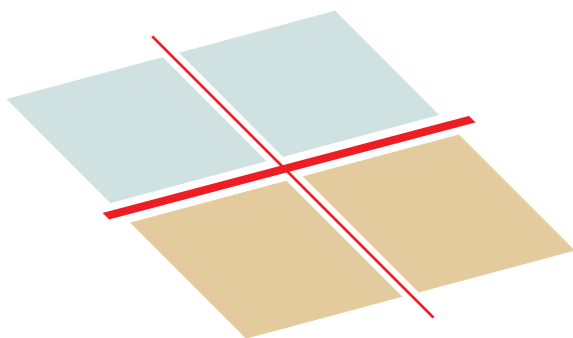
Шаг 1. Определение типологии городской застройки



На основе градостроительного анализа исторической и существующей городской среды происходит зонирование территории по типологиям застройки и фиксация их характерных объемно-пространственных параметров.

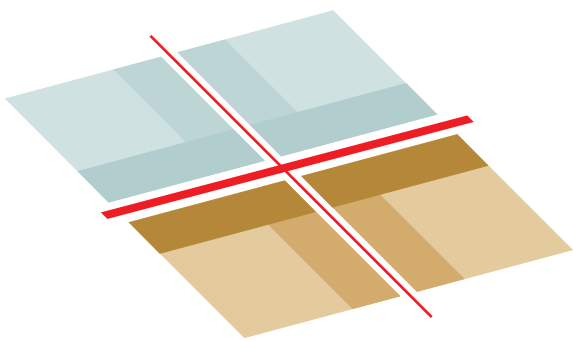
На такие параметры влияют три основных критерия. Типология застройки (1): в границах ОПР различаются индивидуальные жилые дома и многоквартирные. Периодизация застройки (2), в ходе нее установлены два временных рубежа, основанные на исследовании строений центра Сергиева Посада, выделяющих историческую застройку: 1917 г. — для каменных многоквартирных и 1932 г. — для индивидуальных жилых домов. При классификации выделяются историческая, смешанная и современная среды в зависимости от соотношения исторической и современной застройки. Высотность застройки (3), значительно влияющая на восприятие и плотность среды.

Шаг 2. Определение типологии улиц



На основе анализа физических параметров (ширина от фасада до фасада, ширина проезжей части), интенсивности использования открытых пространств (индекс пешеходной и транспортной активностей), туристических маршрутов и маршрутов общественного транспорта определяются типы улиц (Принцип классификации улиц приведен в Приложении 1. Дополнительные материалы, с. 106).

Шаг 3. Формирование зон регулирования



При совмещении типологии застройки с типологией улиц определяется схема зон регулирования территории исторического центра г. Сергиева Посада. Тип зоны назначается индивидуально для каждой стороны квартала в зависимости от соотношения типологии застройки этой стороны квартала и типа улицы, на которую выходит эта сторона. Границами зон могут выступать улицы различных типов, исключая пешеходные тропы, технические и внутриквартальные проезды.

В ходе шага 3 для каждой зоны выделяются территории интенсивного и неинтенсивного использования, в зависимости от интенсивности использования улиц. К таким зонам предъявляются различные требования.

Шаг 4. Уточнение зон территории по кадастровым участкам

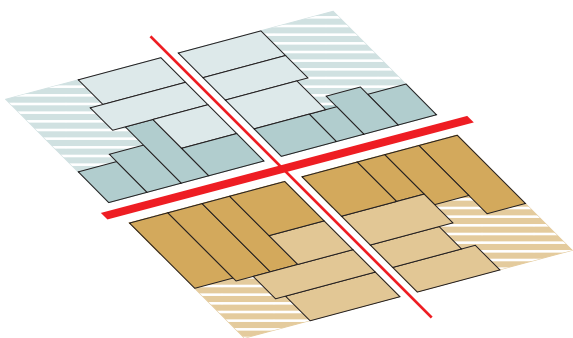
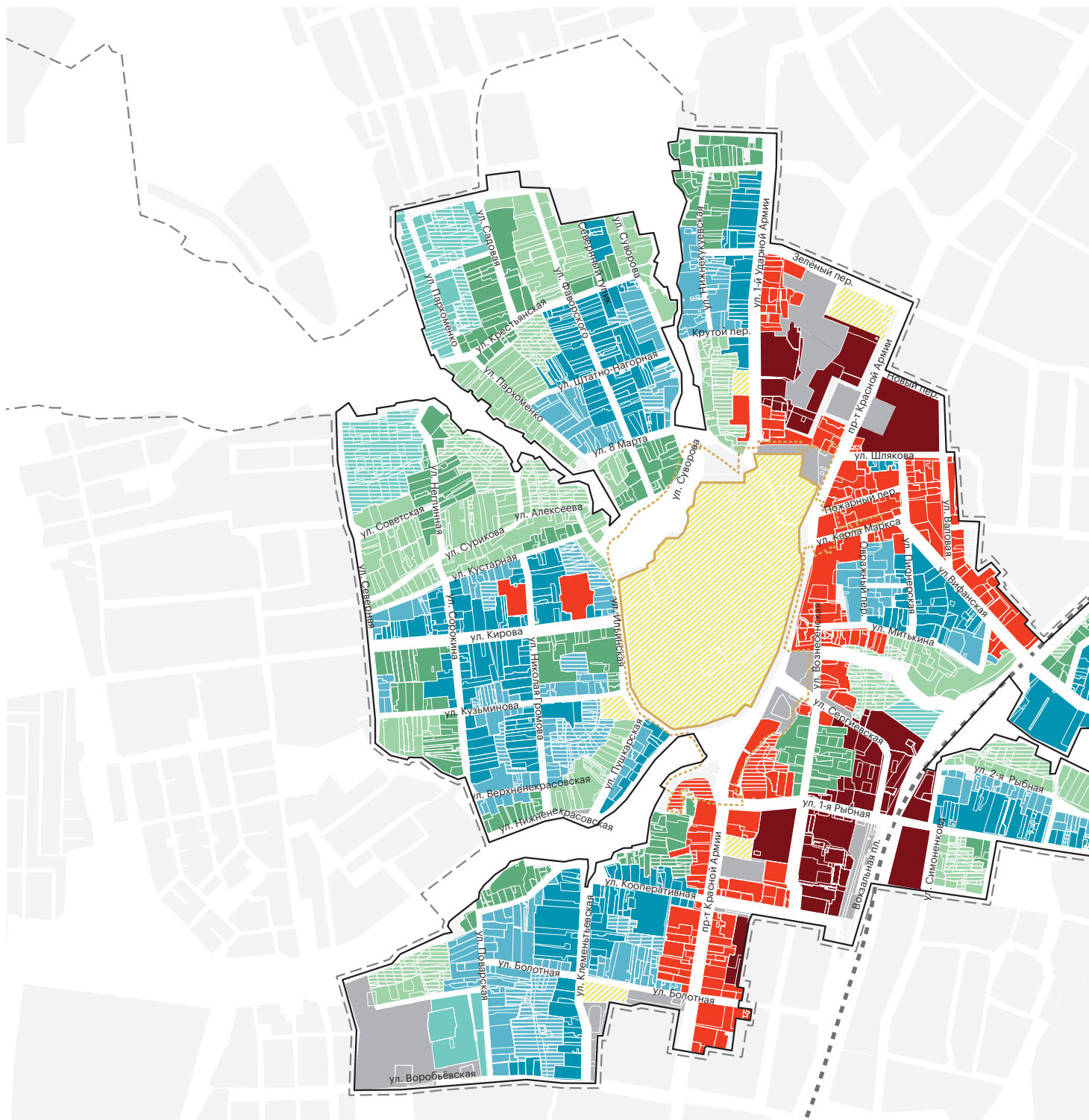
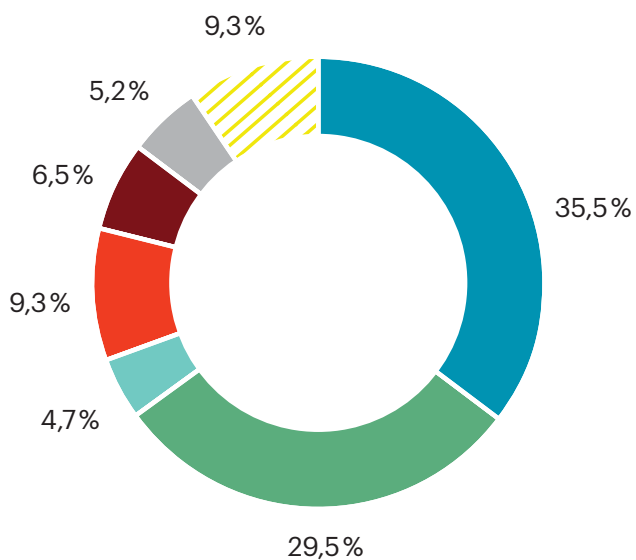


Схема зон регулирования территории уточняется на основе границ существующих земельных участков в пределах квартала. Для каждой зоны отдельно выделяются внутриквартальные участки, доступ к которым осуществляется только по проходам и техническим проездам. К ним также предъявляются отличные от других территорий требования. Параметры уличного фронта в рамках территориальной зоны зависят от того, с каким открытым пространством граничит конкретный участок. Для угловых участков параметры уличного фронта назначаются согласно улице с наибольшей интенсивностью использования.

Карта зон регулирования

Для застроенных территорий в границах исторического центра г. Сергиева Посада выделены пять зон в соответствии с типом городской среды, доминирующим типом застройки и типом улиц. Дополнительно зоны разделяются на территории интенсивного и неинтенсивного использования и внутриквартальную застройку.





- Граница исторического поселения
- Граница действия ОПР
- Зона объекта культурного наследия Троице-Сергиева Лавра
- - - Зона охраны объекта культурного наследия
- - - Железная дорога
- /// Зона религиозных и культурных объектов
- Общественные пространства
- Зона 1.1 — историческая индивидуальная жилая застройка: территории интенсивного использования
- территории неинтенсивного использования
- внутриквартальная застройка
- Зона 1.2 — смешанная индивидуальная жилая застройка: территории интенсивного использования
- территории неинтенсивного использования
- внутриквартальная застройка
- Зона 1.3 — современная индивидуальная жилая застройка: территории интенсивного использования
- территории неинтенсивного использования
- внутриквартальная застройка
- Зона 2 — историческая малоэтажная застройка: территории интенсивного использования
- территории неинтенсивного использования
- Зона 3 — современная среднеэтажная периметральная застройка

Типы зон регулирования








Для исторического центра г. Сергиева Посада выделены пять основных зон регулирования застройки, для каждой из которых назначается один из трех сценариев развития территории, влияющий на параметры регулирования. Также на карте зон регулирования обозначены зона религиозных и культурных объектов, на которую ОПР не распространяется, и общественные пространства, которые регулируются в Книге 2.

Зона	Площадь зоны в границах рассматриваемой территории ²	Описание	Сценарий развития территории	Задачи
<p>Зона 1.1</p> <p>Территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> интенсивного использования неинтенсивного использования 	<p>126,8 га³ (35,5%)</p> <p>74,2 га (20,8%)</p> <p>35,5 га (9,9%)</p>	<p>Зона состоит из застройки на 50% и более сформированной историческими 1–2-этажными индивидуальными жилыми строениями, построенными до 1932 г. Застройка характерна для исторического ядра города и составляет ценный градостроительный фонд.</p>	<p>Стабилизация</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Сохранение квартальной структуры застройки. — Сохранение коридоров восприятия архитектурных доминант города. — Соответствие типологии застройки. — Соответствие новой застройки параметрам существующей. — Создание целостного уличного фронта, сохраняющего исторический контекст.
<p>Зона 1.2</p> <p>Территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> интенсивного использования неинтенсивного использования 	<p>104,9 га³ (29,5%)</p> <p>45,1 га (12,7%)</p> <p>42,8 га (12%)</p>	<p>В данной зоне исторические индивидуальные дома занимают от 30 до 50% от всех строений. Высокая доля исторических строений была реконструирована или снесена, что привело к трансформации этой зоны. Однако, на сегодняшний день еще сохранен исторический облик города.</p>	<p>Стабилизация</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Сохранение квартальной структуры застройки. — Сохранение коридоров восприятия архитектурных доминант города. — Соответствие типологии застройки. — Соответствие новой застройки параметрам существующей. — Создание целостного уличного фронта, сохраняющего исторический контекст.
<p>Зона 1.3</p> <p>Территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> неинтенсивного использования 	<p>16,7 га³ (4,7%)</p> <p>7,2 га (2%)</p>	<p>В основном зона представлена современной городской индивидуальной застройкой (больше 70% застройки) и расположена на границах исторического центра города и озелененных территорий.</p>	<p>Рост</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Увеличение количества автомобильных дорог и проездов. — Создание целостной городской среды. — Создание современной среды, подчеркивающей окружающий исторический контекст. — Создание переходной (от индивидуальной к многоквартирной застройке) среды.
<p>Зона 2</p> <p>Территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> интенсивного использования 	<p>33,3 га³ (9,3%)</p> <p>32 га (9%)</p>	<p>Зона представлена периметральной блокированной и усадебной малоэтажной застройкой, построенной до 1917 г., включающей объекты культурного наследия, объекты, формирующие историческую среду, и здания, имеющие градостроительное значение, и объекты с уникальными архитектурными элементами фасадов.</p>	<p>Стабилизация</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Сохранение квартальной структуры застройки. — Сохранение исторической застройки Сергиева Посада. — Сохранение коридоров восприятия архитектурных доминант города. — Соответствие типологии застройки. — Адаптированность застройки под многофункциональное наполнение.

Три применяемых сценария развития территории

Стандарт комплексного развития территорий¹ выделяет три принципиальных сценария развития застроенных территорий, которые различаются между собой изменением плотности застройки: (1) рост — развитие территории со значительным увеличением плотности застройки ($\geq 15\%$ от общей площади существующей застройки); (2) стабилизация — развитие

территории без значительных изменений плотности застройки ($\leq 15\%$ от общей площади существующей застройки); (3) сжатие — развитие территории со значительным снижением плотности застройки ($\geq 15\%$ от общей площади существующей застройки). Для зон 1.1, 1.2 и 2 предлагается стабилизация, для зон 1.3, 3 и внутриквартальной застройки — рост.

Зона	Площадь зоны в границах рассматриваемой территории ²	Описание	Сценарий развития территории	Задачи
Зона 3 	12,5 га (6,5%)	Зона 3 расположена в центральной части города в соответствии с существующей регулярной системой улиц и кварталов. Историческая застройка утрачена и заменена хаотичной застройкой, возведенной после 1960-х.	Рост	<ul style="list-style-type: none"> — Увеличение количества автомобильных дорог и проездов. — Восстановление утраченной периметральной структуры застройки кварталов. — Создание целостной среды. — Сохранение коридоров восприятия архитектурных доминант города. — Создание современной среды, подчеркивающей окружающий исторический контекст. — Адаптированность застройки под многофункциональное наполнение.
Зона религиозных и культурных объектов 	33,3 га (9,3%)	Территории, входящие в эту зону, включают в себя объекты социально-культурной инфраструктуры и религиозные комплексы. Для зон религиозных и культурных объектов исключается новая застройка и реконструкции с расширением застроенных территорий, рекомендуются консервация и реставрация с целью сохранения объектов.	—	Зона религиозных и культурных объектов не регламентируется в рамках ОПР.
Общественные пространства 	18 га (5,2%)	Территории города, которые доступны для всех горожан. В рамках классификации к открытым общественным пространствам относятся многофункциональные общественные пространства, включающие в себя центры активности и озелененные территории.	—	Требования к улицам, площадям и озелененным территориям описываются в Книге 2. Правила благоустройства.
Внутриквартальная застройка			Рост	<ul style="list-style-type: none"> — Использование материалов, близких к историческим. — Стимулирование использования объемно-пространственных параметров исторической застройки.
Зона 1.1 	17,1 га (4,8%)	Определяется для участков описанных зон регулирования застройки, которые не граничат ни с одной из его сторон с улицами, классифицированными в типологии улиц (с. 107). Такая застройка может прилегать к улице типа УЗ* и проездам, не формирующим границы кварталов.		
Зона 1.2 	17 га (4,8%)			
Зона 1.3 	9,5 га (2,7%)			
Зона 2 	1,3 га (0,3%)			

¹ Стандарт комплексного развития территорий. Книга 2. Стандарт развития застроенных территорий. М.: КБ Стрелка, 2018.

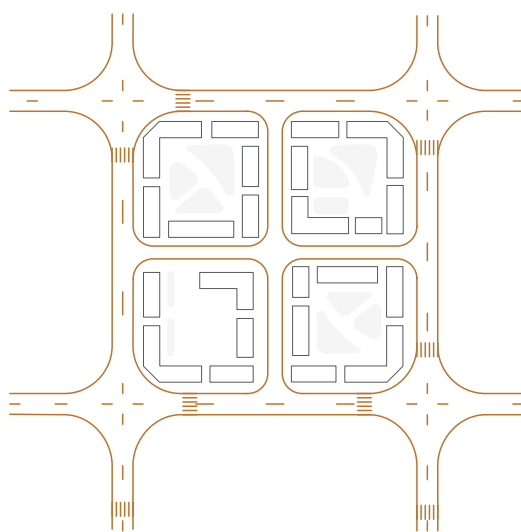
² Доля площадей указана без учета автомобильных дорог.

³ Суммарная площадь и доля, занимаемой территории указаны с учетом внутриквартальной застройки, описание, сценарий развития и цели которой отличаются от присвоенных для территорий интенсивного и неинтенсивного использования.

Основные параметры зон регулирования

Для каждой из выделенных зон предложены параметры, которые направлены на сохранение сложившихся характеристик застройки и следование выбранному сценарию развития. Требованиями регулируются кварталы, земельные участки, объемно-пространственные характеристики застройки и фасады зданий, выходящие на уличный фронт.

Требования к кварталам



Название параметра	Описание
Интервал размещения внутриквартальных проездов (макс.), м	Расстояние между отрезками улично-дорожной сети и (или) пешеходных путей по одной из сторон квартала.
Обеспеченность открытыми общественными территориями к площади застройки (мин./макс.)	Отношение площади территорий общего пользования к площади застройки в границах квартала.
Обеспеченность озелененными территориями (мин.), м ² /чел	Отношение площади озелененных территорий общего пользования к населению в границах квартала.
Доля рядовых участков ¹ на квартал (мин.), %	Отношение участков с границей (границами), выходящей (выходящими) на линию застройки, к доле внутриквартальных участков.
Доля помещений, приспособленных для размещения объектов общественно-деловой инфраструктуры, от общей площади застройки территории (мин.), %	Процент помещений для нежилых функций различного профиля, размещаемых на территориях жилой застройки в составе зданий или в виде отдельно стоящих сооружений.
Количество основных видов разрешенного использования (мин.), ед.	Количество основных видов разрешенного использования земельных участков в границах квартала.

¹ Определения рядового участка, главного фасада здания и объекта вспомогательного использования приведено в Глоссарии (с. 134).

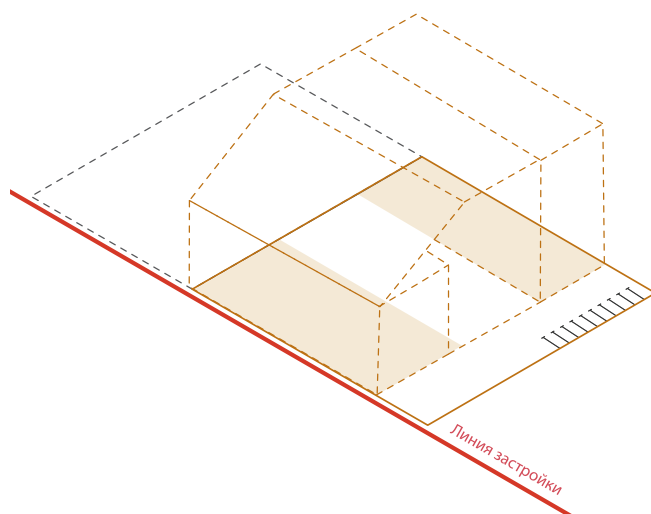
² Стандарт комплексного развития территорий. Книга 2. Стандарт развития застроенных территорий. М.: КБ Стрелка, 2018.

Порядок разработки предельных параметров

Приведенные параметры для кварталов сформированы на основе градостроительного, инфраструктурного и исторического анализов, в ходе которых выявлены параметры, необходимые для регулирования и характерные показатели, которые, наряду со Стандартом комплексного развития территорий², использовались в предельных параметрах. На основе исторической градорегулирующей документации, карт, а также планов земельных участков выведены

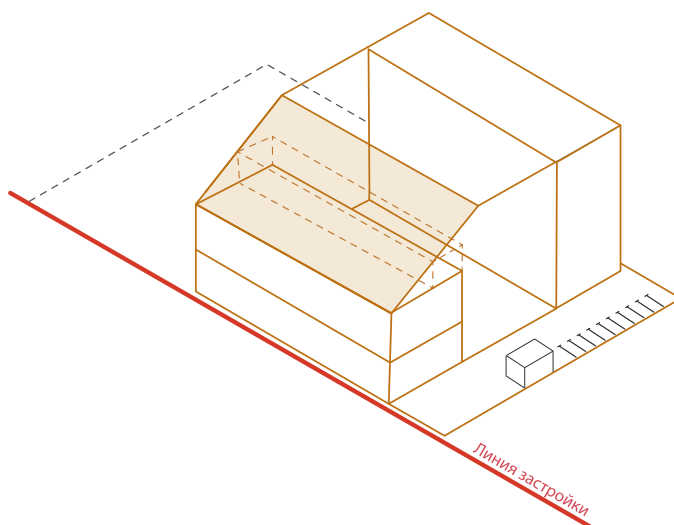
характерные показатели для земельных участков и объемно-пространственных параметров, свойственные каждой из исторических сред. Для современных сред также использовались параметры, приведенные в Стандарте. Параметры фасадов и цветовая палитра разработаны на основе архитектурного анализа существующей городской застройки соответствующих типологий, исторических чертежей и картин местных авторов.

Требования к земельным участкам



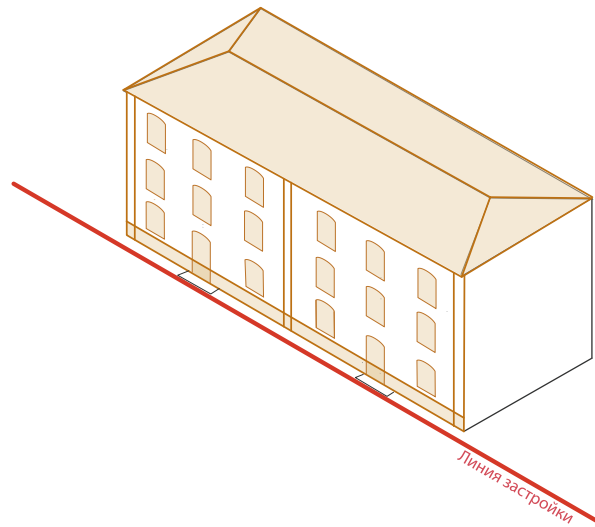
Название параметра	Описание
Ширина участка (макс.), м	Протяженность границы земельного участка, совпадающей с линией застройки улицы, проезда, или обращенной в сторону линии застройки. Ширина участка внутриквартальной застройки измеряется по среднему значению расстояния между длинными сторонами участка.
Площадь участка (макс.), га	Площадь поверхности земли в границах участка.
Процент застроенности участка (макс.), %	Отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.
Процент озеленения на участке (мин.), %	Отношение площади открытого озелененного пространства в границах земельного участка к его суммарной площади.
Количество капитальных строений на участке, ед.	Количество капитальных строений, расположенных в границах одного земельного участка.
Процент застроенности земельного участка по линии застройки (мин.), %	Отношение длины фасада к длине фронтальной границы земельного участка, на которую выходит фасад. Для угловых, островных и торцевых участков параметр устанавливается в отношении каждой границы.
Глубина капитальной застройки от линии застройки (макс.), м	Расстояние от линии застройки до тыльного фасада капитальных строений, расположенных на одном земельном участке.
Отступ главного фасада здания ¹ от линии застройки (макс.), м	Расстояние от фасада здания, строения или сооружения, выходящего на фронтальную границу земельного участка, до линии застройки.
Отступ объектов вспомогательного использования ¹ от линии застройки (мин.), м	Расстояние от фасада вспомогательных строений, выходящих на фронтальную границу земельного участка, до линии застройки.
Отступ плоскостных автостоянок от линии застройки (мин.), м	Расстояние от границы плоскостной парковки, расположенной в границах участка, до линии застройки.

Требования к объемно-пространственным характеристикам застройки



Название параметра	Описание
Этажность по линии застройки (макс.), эт.	Предельное количество этажей по фасаду здания, выходящего на линию застройки.
Этажность пространственного конверта (макс.), эт.	Предельное количество этажей трехмерного пространства на земельном участке, за пределы которого не допускается выступов частей здания, за исключением специально оговоренных элементов.
Угол наклонной плоскости пространственного конверта (макс.), °	Угол наклона плоскости регулирующей высотные параметры пространственного конверта земельного участка.
Высота типового этажа (мин.), м	Вертикальное расстояние между высотными отметками пола типового этажа и поверхности потолка вышерасположенного перекрытия.
Ширина здания по линии застройки (макс.), м	Протяженность фасада, совпадающая с линией застройки или обращенная к ней.
Пропорции ширины к высоте здания по линии застройки	Отношение длины фасада, выходящего на линию застройки, к его высоте.

Требования к фасадам зданий, выходящим на уличный фронт и материалам



Название параметра	Описание
Требования к фасадам зданий	
Тип крыши	Тип крыши классифицируется по количеству скатов. В документе рассматриваются вальмовые, двускатные и плоские крыши.
Высота крыши (макс.), м	Вертикальное расстояние между высотными отметками уровня нижней точки карнизного свеса крыши до уровня конька крыши.
Угол уклона крыш (мин./макс.), °	Угол наклона кровли относительно ее горизонтального уровня.
Высота цоколя (макс.), м	Вертикальное расстояние между высотной отметкой уровня тротуара и уровня верха фундамента здания, выступающего над уровнем тротуара.
Доля остекления фасада, выходящего на фронт (мин.), %	Доля суммарной площади остекленных проемов от общей площади фасада, обращенного к линии застройки.
Высота оконных проемов (макс.), м	Расстояние между горизонтальными гранями оконных проемов в стене фасада, ориентированного вдоль улицы.
Отношение ширины к высоте оконных проемов	Отношение расстояния между верхней и нижней отметками оконного проема в стене фасада, ориентированного вдоль улицы, к расстоянию между вертикальными гранями этого проема.
Отношение расстояния между осями оконных проемов к высоте окна	Отношение расстояния между вертикальными осями двух оконных проемов, расположенных на одном фасаде, к высоте оконного проема.
Шаг горизонтальных делений фасада (макс.), м	Расстояние между осями горизонтальных членений фасада здания, такими как междуэтажные карнизы, подоконные карнизы, пояски, гурты, тяги.
Шаг вертикальных делений фасада (макс.), м	Расстояние между осями вертикальных членений фасада здания, такими как столбы, контрфорсы, выступы, колонны и пилястры.
Требования к материалам	
Допустимое количество материалов/цветов фасада	Общее количество разрешенных к использованию материалов или цветов для фасада, в том числе для фундамента здания, оконных рам, архитектурных элементов фасада и крыши.
Разрешенные материалы отделки фасада; Разрешенные материалы кровли; Разрешенные материалы отделки цоколя; Разрешенные материалы козырьков	Разрешенные к использованию типы материалов, соответствующие эволюционно сложившейся застройке в типе среды и не нарушающие ее визуальный облик.
Запрещенные материалы отделки фасада; Запрещенные материалы кровли; Запрещенные материалы отделки цоколя	Запрещенные к использованию типы материалов, нарушающие эволюционно сложившийся визуальный облик застройки в типе среды.

Сводные таблицы требований к застройке в зонах регулирования

В сводных таблицах приведены регламентируемые параметры, регулирующие кварталы, земельные участки и объемно-пространственные характеристики во всех зонах, заданных в документе ОПР.

Регламентируемые параметры кварталов нацелены на улучшение связности и доступности открытых общественных пространств, а также на сохранение сложившейся квартальной структуры. Требования к земельным участкам и объемно-пространственным параметрам застройки исключают появление зданий, диссоциирующих с исторической застройкой, искажение сложившихся характеристик среды и хаотичную парцелляцию земли с существенным изменением габаритов исторических участков.

Для исключения применения несоответствующих среде материалов в ОПР устанавливаются перечни запрещенных и рекомендуемых материалов для фасадов, крыш и ограждений. Для исторической застройки рекомендуется реставрация зданий с использованием допустимых материалов отделки и организация пристроек в соответствии с требованиями ОПР. Требования, разработанные

на основе анализа характеристик сложившейся застройки, должны соблюдаться при реконструкции и строительстве в исторических зонах.

Документ предлагает разные значения параметров для территорий интенсивного и неинтенсивного использования внутри одной зоны. Участки, выходящие на улицы типов У, У1 и У2, — это территории интенсивного использования, на остальные типы улиц — неинтенсивного. На внутриквартальную застройку не распространяется ряд параметров, регламентирующих облик фасадов. Дополнительно параметры для каждой зоны содержатся в главах, детально описывающие выделенные зоны.

Требования ОПР не распространяются на больницы, поликлиники, учебные заведения высшего и среднего образования, детские сады, культовые сооружения, научно-исследовательские институты.

Параметр \ Зоны ОПР	1.1			1.2		
	Территория интенсивного использования	Территория неинтенсивного использования	Внутриквартальная застройка	Территория интенсивного использования	Территория неинтенсивного использования	Внутриквартальная застройка
Требования к кварталам						
Интервал размещения внутриквартальных проездов (макс.), м	—	—	—	—	—	—
Обеспеченность открытыми общественными территориями к площади застройки (мин./макс.)	0,4/1,8	—	—	0,4/1,8	—	—
Обеспеченность озелененными территориями (мин.), м ² /чел	—	—	—	30	—	—
Доля рядовых участков ¹ на квартал (мин.), %	—	—	—	—	—	—
Доля помещений, приспособленных для размещения объектов общественно-деловой инфраструктуры, от общей площади застройки территории (мин.), %	—	—	—	10	—	—
Количество основных видов разрешенного использования (мин.), ед.	—	—	—	—	—	—

¹ Определение рядового участка приведено в Глоссарии (с. 134).

1.3		2		3
Территория неинтенсивного использования	Внутриквартальная застройка	Территория интенсивного использования	Внутриквартальная застройка	
Требования к кварталам				
120		—		120
—		0,4/2,2		0,4/0,7
30		10		10
—		—		70
10		—		25
—		2		2

Параметр	Зоны ОПР		1.1			1.2		
	Территория интенсивного использования	Территория неинтенсивного использования	Внутриквартальная застройка	Территория интенсивного использования	Территория неинтенсивного использования	Внутриквартальная застройка		
Требования к земельным участкам								
Ширина участка (макс.), м	18	22	22	18	22	22		
Площадь участка (макс.), га	—			—				
Процент застроенности участка (макс.), %	60			60				
Процент озеленения на участке (мин.), %	30			30				
Количество капитальных строений на участке, ед.	1	1	—	1	1	—		
Процент застроенности земельного участка по линии застройки (мин.), %	55	55	—	50	50	—		
Глубина капитальной застройки от линии застройки (макс.), м	20	20	—	20	20	—		
Отступ главного фасада здания ¹ от линии застройки (макс.), м	0	3	3	0	3	3		
Отступ объектов вспомогательного использования ¹ от линии застройки (мин.), м	7			7				
Отступ плоскостных автостоянок от линии застройки (мин.), м	7			7				
Требования к объемно-пространственным характеристикам застройки								
Этажность по линии застройки (макс.), эт.	2	2	—	2	2	—		
Этажность пространственного конверта (макс.), эт.	Повторяет параметры по линии застройки			Повторяет параметры по линии застройки				
Угол наклонной плоскости пространственного конверта (макс.), °	—			—				
Высота типового этажа (мин.), м	—			—				
Ширина здания по линии застройки (макс.), м	14			14	14	—		
Пропорции ширины к высоте здания по линии застройки	1:0,8—1:1,5			1:0,8—1:1,5	1:0,8—1:1,5	—		
Требования к фасадам зданий, выходящим на уличный фронт (начало, продолжение на с. 42–43)								
Тип крыши	Вальмовая, двускатная			Вальмовая, двускатная				
Высота крыши (макс.), м	1,6 для вальмовых крыш 1,8 для двускатных крыш			1,6 для вальмовых крыш 1,8 для двускатных крыш				

¹ Описание главного фасада здания, объекта вспомогательного использования приведены в Глоссарии, см. с. 134.

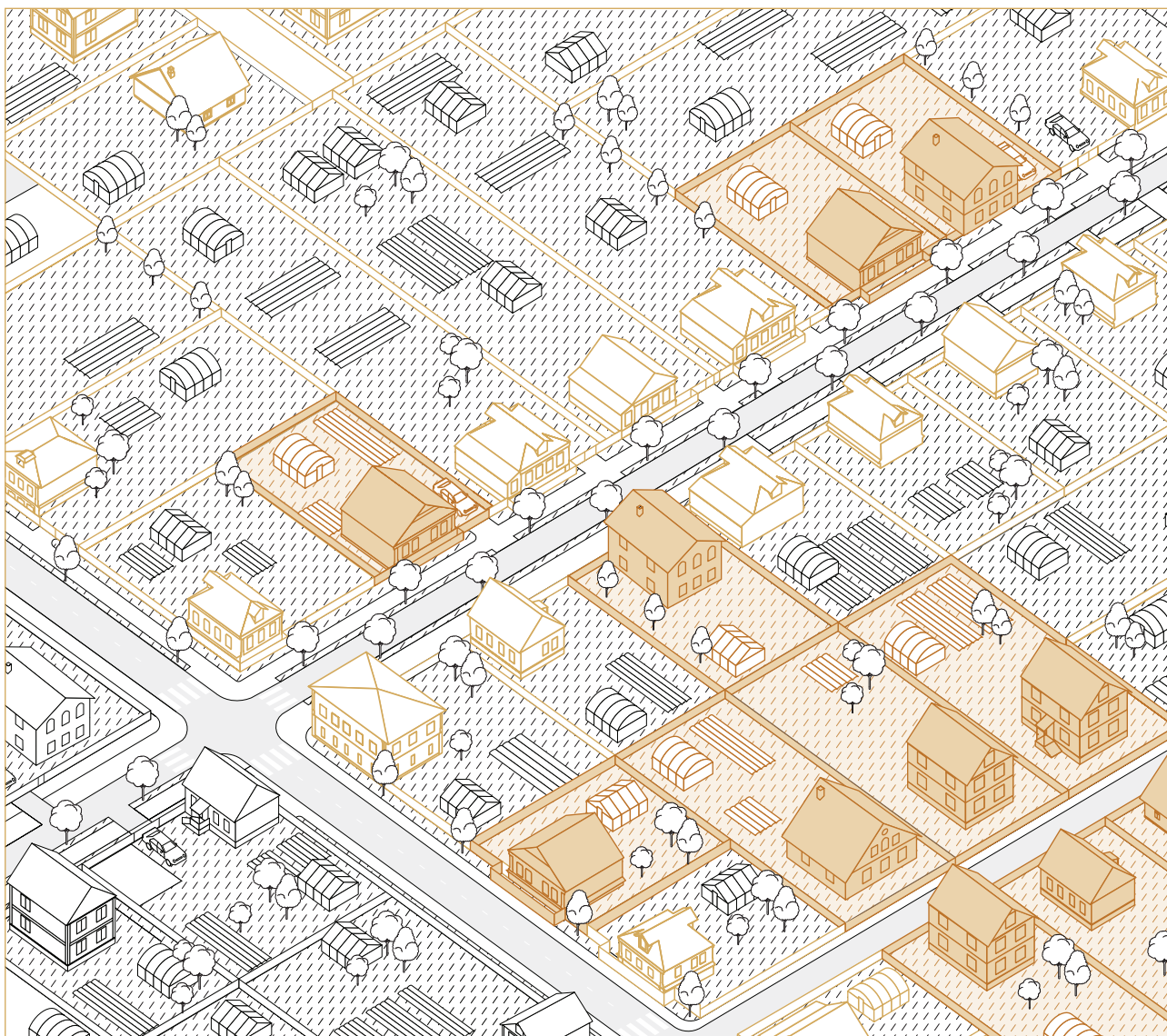
1.3		2		3
Территория неинтенсивного использования	Внутриквартальная застройка	Территория интенсивного использования	Внутриквартальная застройка	
Требования к земельным участкам				
22		25 — для участков, выходящих на улицы типа У1; 30 — все остальные участки	30	—
0,04 — угловые и торцевые участки с блокированной застройкой; 0,05 — внутриквартальные и рядовые участки с блокированной застройкой; 0,1 — все типы участков с индивидуальной застройкой		—		0,3
40 — для участков с индивидуальной застройкой; 60 — для участков с блокированной застройкой		70		70
20		10		10
—		—		—
50 — для участков, выходящих на улицы типа У3; 60 — для участков, выходящих на улицы типа У2	30	80	—	70 — для участков, выходящих на улицы типов У2 и У3; 90 — для всех рядовых участков, расположенных на расстоянии до 50 м от пересечений с улицами типов У2 и У1 и для участков вдоль улиц типа У1
20	20	20	—	—
3	7	0	0	3
7		—		25
3		3		3
Требования к объемно-пространственным характеристикам застройки				
3	3	2 — для строений граничащих с 1–2 этажными историческими зданиями до 1917 г. постройки; 3 — для всех остальных случаев	—	3 — для земельных участков в границах зон регулирования застройки Р-3 и Р-5 ² ; 4 — для земельных участков в границах зон регулирования застройки Р-4 ²
Повторяет параметры по линии застройки		3		5, максимально превышает этажность по линии застройки на 1 этаж
—		30		30
—		3,1		3,1
18		25		50
—		—		—
Требования к фасадам зданий, выходящим на уличный фронт (начало, продолжение на с. 42–43)				
Вальмовая, двускатная		Вальмовая		Вальмовая, двускатная
—		2		—

² карта зон регулирования приведена в Приложении 1. Дополнительные материалы, с. 128–129.

Параметр	Зоны ОНР			1.1			1.2		
	Территория интенсивного использования	Территория неинтенсивного использования	Внутриквартальная застройка	Территория интенсивного использования	Территория неинтенсивного использования	Внутриквартальная застройка	Территория интенсивного использования	Территория неинтенсивного использования	Внутриквартальная застройка
Требования к фасадам зданий, выходящим на уличный фронт (продолжение, начало на с. 40–41)									
Угол уклона вальмовых крыш (мин./макс.), °	17/27			17/27					
Угол уклона двускатных крыш (мин./макс.), °	20/35			20/30					
Высота цоколя (макс.), м	1			1	1	—			
Доля остекления фасада, выходящего на фронт (мин.), %	25			25					
Высота оконных проемов (макс.), м	1,7	1,7	—	2,2	2,2	—			
Отношение ширины к высоте оконных проемов	1:1,5—1:1,6	1:1,5—1:1,6	—	1:1,1—1:2,5	1:1,1—1:2,5	—			
Отношение расстояния между осями оконных проемов к высоте окна	1:1,1—1:1,5	1:1,1—1:1,5	—	—					
Шаг горизонтальных делений фасада (макс.), м	3,5	3,5	—	—					
Шаг вертикальных делений фасада (макс.), м	9	9	—	—					
Требования к материалам									
Допустимое количество материалов/цветов фасада	3	3	—	—					
Разрешенные материалы отделки фасада	Штукатурка, природный камень, кирпич, дерево			—					
Запрещенные материалы отделки фасада	—			Фасадные панели (виниловые, металлические), термopanели, панели из вспененного полиуретана, полипропиленовые панели, сайдинг (ПВХ, стальной, алюминиевый)					
Разрешенные материалы кровли	Фальцевая кровля			—					
Запрещенные материалы кровли	—			Композитная черепица, керамическая черепица, сланцевая черепица, цементно-песчаная черепица, металлочерепица, профнастил, ондулин, асбестоцементный шифер					
Разрешенные материалы отделки цоколя	Камень, кирпич		—	—					
Запрещенные материалы отделки цоколя	—			Фасадные панели (виниловые, металлические), термopanели, панели из вспененного полиуретана, полипропиленовые панели, сайдинг (ПВХ, стальной, алюминиевый)			—		
Разрешенные материалы козырьков	Дерево, деревянные панели, кованный металл		—	Дерево, деревянные панели, кованный металл			—		

1.3		2		3
Территория неинтенсивного использования	Внутриквартальная застройка	Территория интенсивного использования	Внутриквартальная застройка	
Требования к фасадам зданий, выходящим на уличный фронт (продолжение, начало на с. 40–41)				
10/30		10/27		17/27
20/35		—		20/35
—		0,9		0,45
25		25		25
—		2,2	—	2,2
—		1:1,5—1:2	—	1:1,5—1:2
—		1:1,1—1:1,5	—	1:1,5—1:2
—		4	—	—
—		10	—	—
Требования к материалам				
—		3	—	—
—		Штукатурка, природный камень, кирпич, дерево		—
Фасадные панели (виниловые, металлические), термopанели, панели из вспененного полиуретана, полипропиленовые панели, сайдинг (ПВХ, стальной, алюминиевый)		—		Фасадные панели (виниловые, металлические), термopанели, панели из вспененного полиуретана, полипропиленовые панели, сайдинг (ПВХ, стальной, алюминиевый)
—		Фальцевая кровля		—
Металлочерепица, профнастил, ондулин, асбестоцементный шифер		—		Композитная черепица, керамическая черепица, сланцевая черепица, цементно-песчаная черепица, металлочерепица, профнастил, ондулин, асбестоцементный шифер
—		Камень, кирпич	—	—
Фасадные панели (виниловые, металлические), термopанели, панели из вспененного полиуретана, полипропиленовые панели, сайдинг (ПВХ, стальной, алюминиевый)	—	—		Фасадные панели (виниловые, металлические), термopанели, панели из вспененного полиуретана, полипропиленовые панели, сайдинг (ПВХ, стальной, алюминиевый)
—		Дерево, деревянные панели, кованный металл	—	Дерево, деревянные панели, кованный металл

Зона 1.1. Историческая индивидуальная жилая застройка



Существующая
застройка



Существующая застройка
в границах Зоны 1.1



Застройка с применением регламентов
ОПР в границах зоны 1.1

126,8 га

Площадь зоны

29,7 %

От территории
действия ОПР

35,5 %

От застроенной территории
в границах действия ОПР

1–3 эт.

Этажность

1,2 тыс. м²/га

Средняя плотность
застройки

Характеристики среды

Для зоны 1.1 характерна застройка на 50% и более сформированная историческими 1–2-этажными индивидуальными жилыми строениями, построенными до 1932 г. Строения в такой зоне обладают чертами, характерными для исторического ядра города и содержат большое количество ценных градоформирующих объектов¹. Участки домовладений, как правило, узкие, что создает плотный уличный фронт, сформированный фасадами, выходящими на линию застройки.

Для зоны 1.1 типичны деревянные, кирпичные или комбинированные 1–2-х, реже 3-х этажные индивидуальные дома, выходящие на уличный фронт с пристроенным крыльцом или верандой, выполненные из аналогичных

зданию материалов. Дверные проемы и входные группы расположены с торца основного здания или в пристройке, а оконные проемы располагаются по всему периметру строения зачастую с пропорциями ширины к высоте 1:1,5. Для таких домов характерны вальмовые крыши с чердачными окнами и двускатные, покрытые металлом. Наиболее распространенные элементы фасадов: обрамление оконных проемов декоративными наличниками, лопатки и декорирование под лопатки перерубов, карнизы и фризы, тимпаны. Виды ограждений варьируются от светопрозрачных для палисадников и участков на отдалении от оживленных улиц до высоких глухих деревянных по основным улицам районов.

Сценарий развития

Стабилизация² — сценарий, в рамках которого фиксируются характерные параметры сложившейся среды и восстанавливается свойственная ей застройка на пустующих участках. В границах зоны 1.1 не рекомендуется значительный рост плотности застройки, т.к. основной потенциал этой зоны реализуется при сохранении ее параметров и уникальных свойств.

Задачи, которые решает документ:

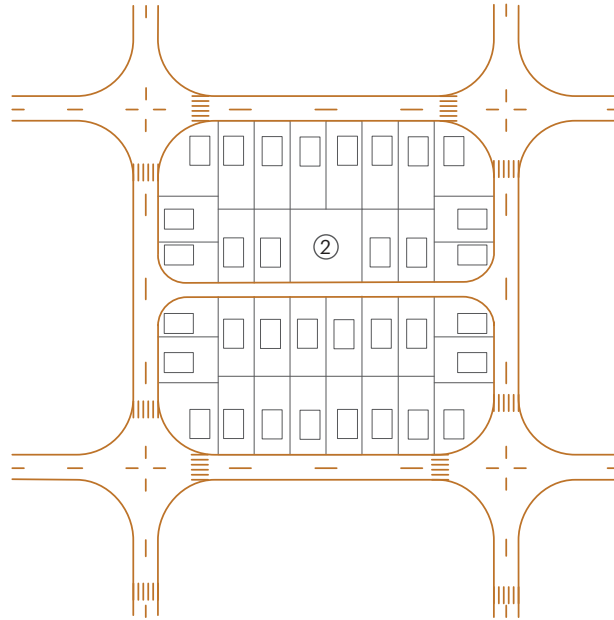
- сохранение квартальной структуры застройки;
- сохранение традиций исторического индивидуального домостроения г. Сергиева Посада;
- сохранение коридоров восприятия архитектурных доминант города;
- соответствие типологии застройки;
- соответствие новой застройки параметрам существующей;
- создание целостного уличного фронта, сохраняющего исторический контекст.

¹ Подробнее см. в Приложении 1. Дополнительные материалы. Список ценных градоформирующих объектов с. 116

² Стандарт комплексного развития территорий. Книга 2. Стандарт развития застроенных территорий. М.: КБ Стрелка, 2018.

Регламентируемые параметры

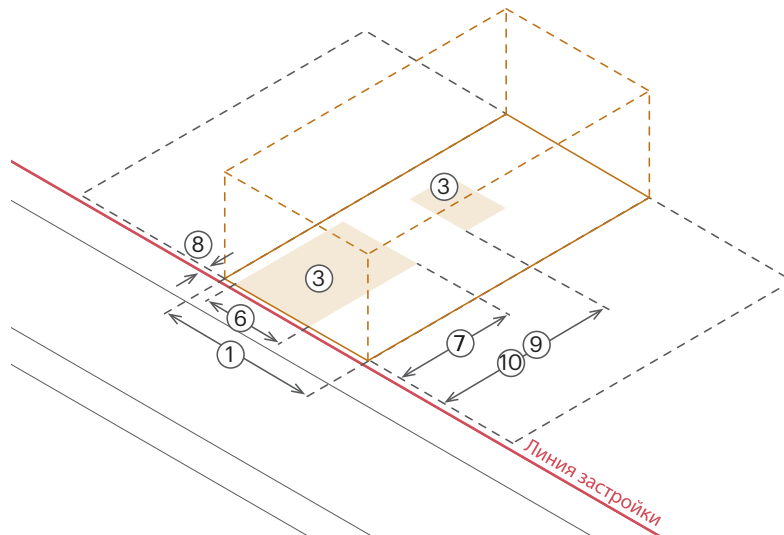
Требования к кварталам



№	Название параметра	Требование к параметру
①	Интервал размещения внутриквартальных проездов (макс.), м	—
②	Обеспеченность открытыми общественными территориями к площади застройки (мин./макс.)	0,4/1,8
③	Обеспеченность озелененными территориями (мин.), м ² /чел	—
④	Доля рядовых участков ¹ на квартал (мин.), %	—
⑤	Доля помещений, приспособленных для размещения объектов общественно-деловой инфраструктуры, от общей площади застройки территории (мин.), %	—
⑥	Количество основных видов разрешенного использования (мин.), ед.	—

¹ Определение рядовых участков приведено в Глоссарии (см. с. 134).

Требования к земельным участкам

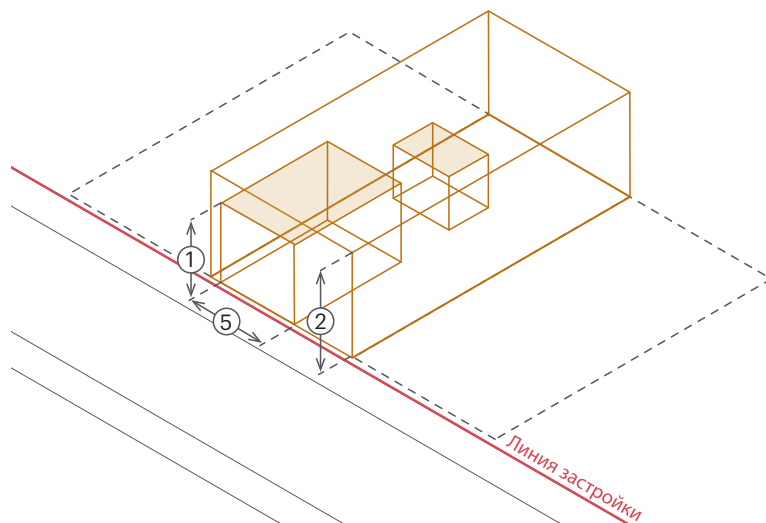


№	Название параметра	Требование к параметру
①	Ширина участка (макс.), м	18 — для территорий интенсивного использования 22 — для территорий неинтенсивного использования и внутриквартальной застройки
②	Площадь участка (макс.), га	—
③	Процент застроенности участка (макс.), %	60
④	Процент озеленения на участке (мин.), %	30
⑤	Количество капитальных строений на участке ¹ , ед.	1
⑥	Процент застроенности земельного участка по линии застройки ¹ (мин.), %	55
⑦	Глубина капитальной застройки от линии застройки ¹ (макс.), м	20
⑧	Отступ главного фасада здания ² от линии застройки (макс.), м	0 — для территорий интенсивного использования 3 — для территорий неинтенсивного использования и внутриквартальной застройки
⑨	Отступ объектов вспомогательного использования ² от линии застройки (мин.), м	7
⑩	Отступ плоскостных автостоянок от линии застройки (мин.), м	7

¹ Параметры не распространяются на внутриквартальную застройку.

² Определения главного фасада здания и объекта вспомогательного использования приведено в Глоссарии (см. с. 134).

Требования к объемно-пространственным характеристикам застройки

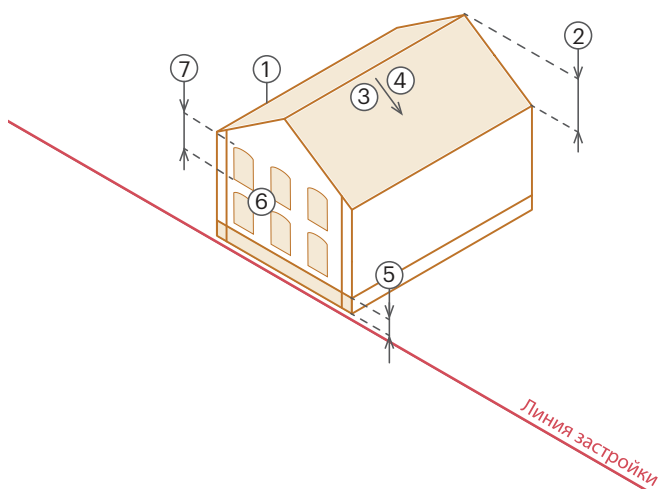


№	Название параметра	Требование к параметру
①	Этажность по линии застройки ¹ (макс.), эт.	2
②	Этажность пространственного конверта (макс.), эт.	Повторяет параметры по линии застройки
③	Угол наклонной плоскости пространственного конверта (макс.), °	—
④	Высота типового этажа (мин.), м	—
⑤	Ширина здания по линии застройки (макс.), м	14
⑥	Пропорции ширины к высоте здания по линии застройки	1:0,8—1:1,5

Предельная высота для строений внутри исторически сложившейся 1–2-этажной зоны составляет 8 метров. Границы такой территории соответствуют зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р-1 (см. Приложение 1. Дополнительные материалы, с. 128.)

¹ Параметры не распространяются на внутриквартальную застройку.

Требования к фасадам зданий, выходящим на уличный фронт и материалам



№	Название параметра	Требование к параметру
1	Тип крыши	Вальмовая, двускатная
2	Высота крыши (макс.), м	1,6 для вальмовых крыш 1,8 для двускатных крыш
3	Угол уклона вальмовых крыш (мин./макс.), °	17/27
4	Угол уклона двускатных крыш (мин./макс.), °	20/35
5	Высота цоколя (макс.), м	1
6	Доля остекления фасада, выходящего на фронт (мин.), %	25
7	Высота оконных проемов ¹ (макс.), м	1,7
8	Отношение ширины к высоте оконных проемов ¹	1:1,5—1:1,6
9	Отношение расстояния между осями оконных проемов к высоте окна ¹	1:1,1—1:1,5
10	Шаг горизонтальных делений фасада ¹ (макс.), м	3,5
11	Шаг вертикальных делений фасада ¹ (макс.), м	9
12	Допустимое количество материалов/цветов фасада ¹	3
13	Разрешенные материалы отделки фасада	Штукатурка, природный камень, кирпич, дерево
14	Разрешенные материалы кровли	Фальцевая кровля
15	Разрешенные материалы отделки цоколя ¹	Камень, кирпич
16	Разрешенные материалы козырьков ¹	Дерево, деревянные панели, кованный металл

Максимальная высота крыши может превышать табличное значение при условии восстановления исторического облика здания или строительстве по историческим чертежам. Устройство первого этажа описывается

в разделе «Требования к организации уличных фронтов» (с. 92). Палитра основных цветов для унификации главных элементов зданий и прилегающих к ним конструкций приведена на с. 84.

¹ Параметры не распространяются на внутриквартальную застройку.

Пример применения требований к застройке

Вариант применения требований ОПР



1 Материалы отделки фасада, цоколя, кровли и козырьков

Используемые материалы соответствуют сложившейся исторической среде

2 Требования к организации ограждений¹

Ограждения отвечают требованиям фронта на улице с интенсивным движением и соответствуют сложившейся исторической среде

3 Этажность по линии застройки не более 2 этажей

Соответствие высоте исторической застройки

¹ Требования к организации ограждений приведены в Архитектурном регламенте, см. с. 103–105.



Существующее положение: улица Кирова, отрезок между улицами Сорокина и Николая Громова



4 Требования к организации уличных фронтов²

Уровень входов и 1-го этажа относительно уровня земли — 0 м. Обеспечение доступности для всех групп населения

5 Отступ главного фасада здания от линии застройки — 0 м

Формирование непрерывного уличного фронта

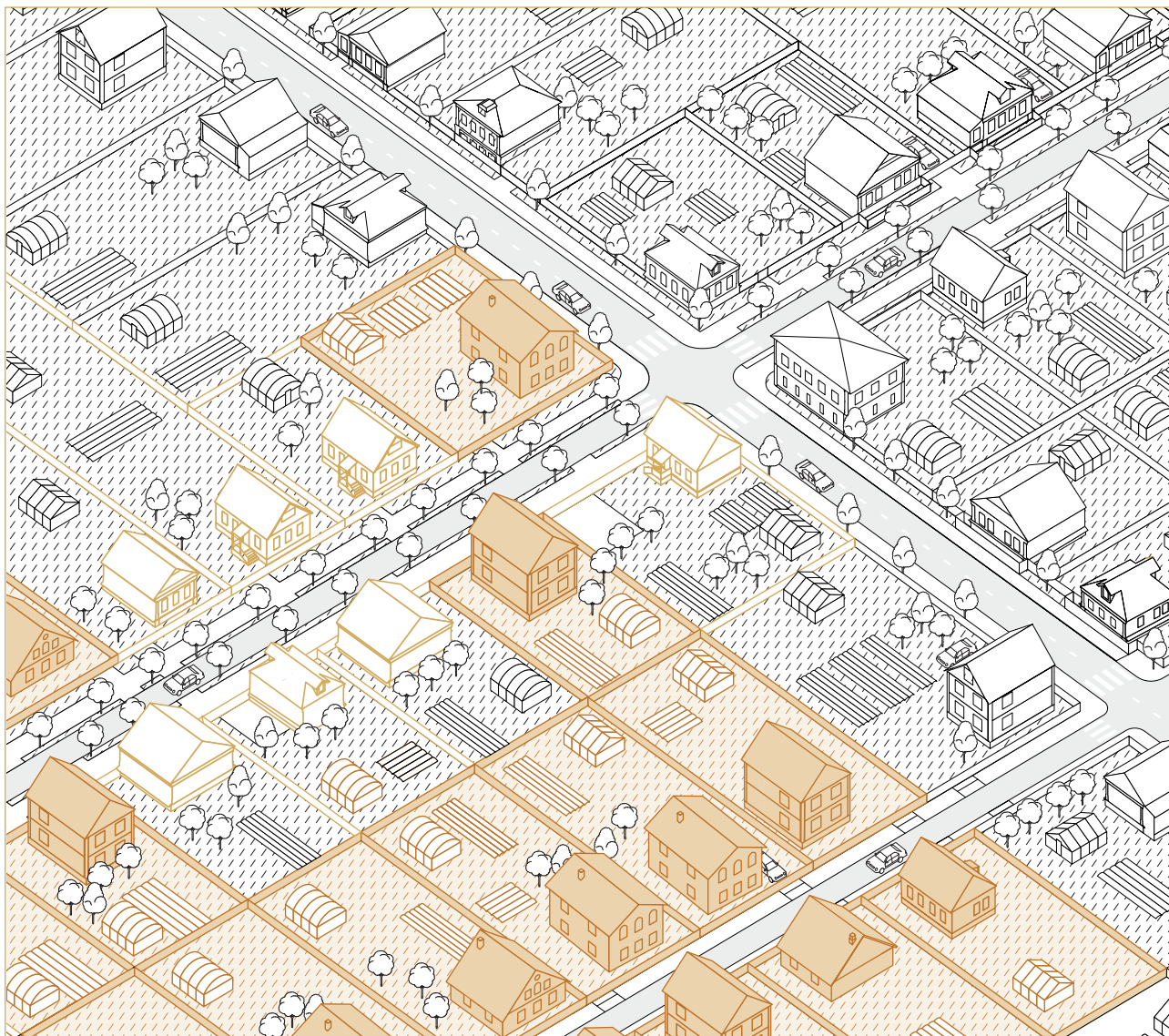
6 Процент застроенности земельного участка по линии застройки

Сохранение и поддержание сложившейся плотности исторического уличного фронта

² Требования к организации уличных фронтов приведены в Архитектурном регламенте, см. с. 92–98.



Зона 1.2. Смешанная индивидуальная жилая застройка



Существующая
застройка



Существующая застройка
в границах Зоны 1.2



Застройка с применением регламентов
ОПР в границах зоны 1.2

104,9 га

Площадь зоны

24,6 %

От территории
действия ОПР

29,5 %

От застроенной территории
в границах действия ОПР

1–3 эт.

Этажность

1,3 тыс. м²/га

Средняя плотность застройки

Характеристики среды

Смешанная индивидуальная жилая застройка — зона, в которой исторические 1–2-этажные индивидуальные жилые дома, датируемые 1932 г. и ранее, занимают от 30 до 50% от всех строений. Такая зона представляет собой трансформируемую среду, переходный тип от исторической среды к современной, с высокой долей

диссонирующей современной или искаженной исторической застройки. Городская ткань в зоне 1.2 по-прежнему представляет собой ценность для исторического облика города. Здесь сохраняется исторически сформированная типология застройки и зачастую объемно-пространственные характеристики.

Сценарий развития

Стабилизация¹ — сценарий, в рамках которого фиксируются характерные параметры сложившейся среды и восстанавливается свойственная ей застройка на пустующих участках. В границах зоны 1.2 не рекомендуется значительный рост плотности застройки, т. к. основной потенциал этой зоны реализуется при поддержании и сохранении типологии строений, а также основных характеристик исторической среды.

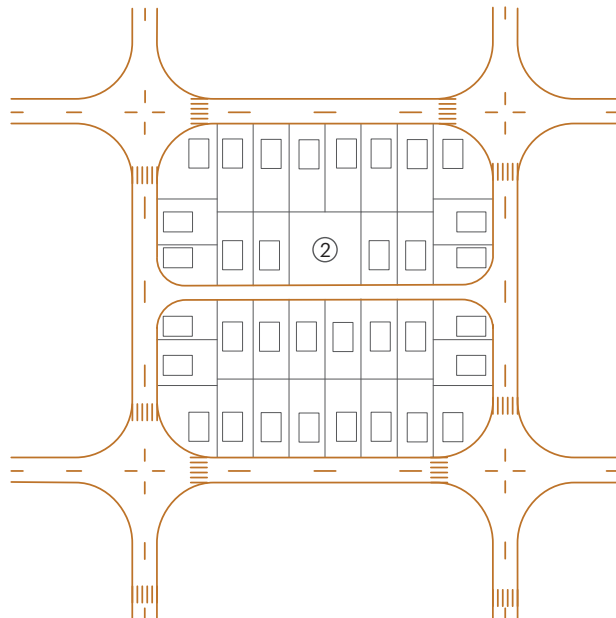
Задачи, которые решает документ:

- сохранение квартальной структуры застройки;
- сохранение коридоров восприятия архитектурных доминант города;
- соответствие типологии застройки;
- соответствие новой застройки параметрам существующей;
- создание целостного уличного фронта, сохраняющего исторический контекст.

¹ Стандарт комплексного развития территорий. Книга 2. Стандарт развития застроенных территорий. М.: КБ Стрелка, 2018.

Регламентируемые параметры

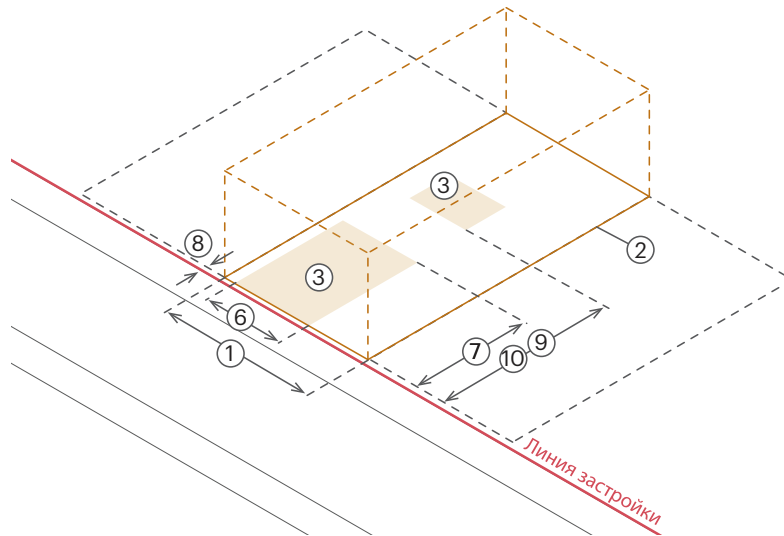
Требования к кварталам



№	Название параметра	Требование к параметру
①	Интервал размещения внутриквартальных проездов (макс.), м	—
②	Обеспеченность открытыми общественными территориями к площади застройки (мин./макс.)	0,4/1,8
③	Обеспеченность озелененными территориями (мин.), м ² /чел	30
④	Доля рядовых участков ¹ на квартал (мин.), %	—
⑤	Доля помещений, приспособленных для размещения объектов общественно-деловой инфраструктуры, от общей площади застройки территории (мин.), %	10
⑥	Количество основных видов разрешенного использования (мин.), ед.	—

¹ Определение рядовых участков приведено в Глоссарии (см. с. 134).

Требования к земельным участкам

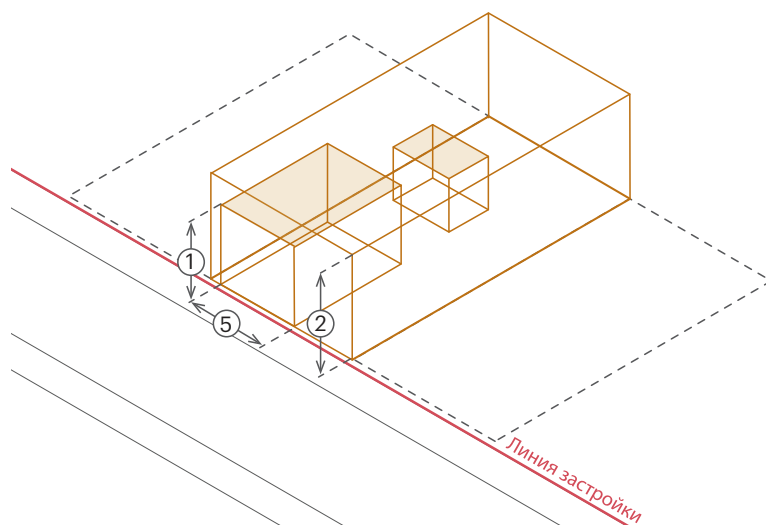


№	Название параметра	Требование к параметру
①	Ширина участка (макс.), м	18 — для территорий интенсивного использования 22 — для территорий неинтенсивного использования и внутриквартальной застройки
②	Площадь участка (макс.), га	—
③	Процент застроенности участка (макс.), %	60
④	Процент озеленения на участке (мин.), %	30
⑤	Количество капитальных строений на участке ¹ , ед.	1
⑥	Процент застроенности земельного участка по линии застройки ¹ (мин.), %	50
⑦	Глубина капитальной застройки от линии застройки ¹ (макс.), м	20
⑧	Отступ главного фасада здания ² от линии застройки (макс.), м	0 — для территорий интенсивного использования 3 — для территорий неинтенсивного использования и внутриквартальной застройки
⑨	Отступ объектов вспомогательного использования ² от линии застройки (мин.), м	7
⑩	Отступ плоскостных автостоянок от линии застройки (мин.), м	7

¹ Параметры не распространяются на внутриквартальную застройку.

² Определения главного фасада здания и объекта вспомогательного использования приведено в Глоссарии (см. с. 134).

Требования к объемно-пространственным характеристикам застройки

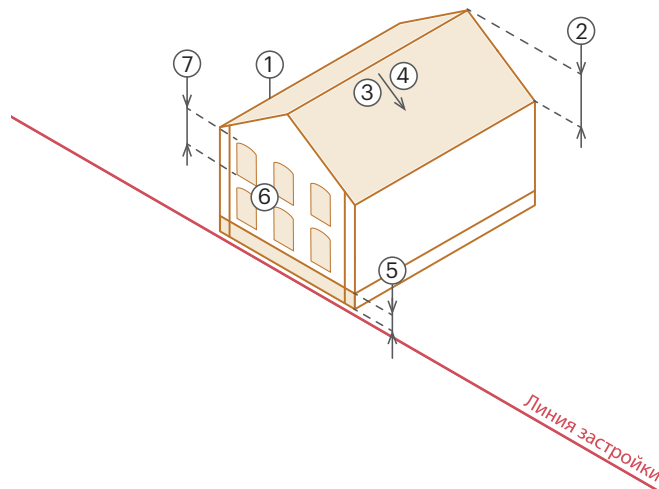


№	Название параметра	Требование к параметру
①	Этажность по линии застройки ¹ (макс.), эт.	2
②	Этажность пространственного конверта (макс.), эт.	Повторяет параметры по линии застройки
③	Угол наклонной плоскости пространственного конверта (макс.), °	—
④	Высота типового этажа (мин.), м	—
⑤	Ширина здания по линии застройки ¹ (макс.), м	14
⑥	Пропорции ширины к высоте здания по линии застройки ¹	1:0,8—1:1,5

Предельная высота для строений внутри исторически сложившейся 1–2-этажной зоны составляет 8 метров. Границы такой территории соответствуют зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р-1 (см. Приложение 1. Дополнительные материалы, с. 128.)

¹ Параметры не распространяются на внутриквартальную застройку.

Требования к фасадам зданий, выходящим на уличный фронт и материалам



№	Название параметра	Требование к параметру
①	Тип крыши	Вальмовая, двускатная
②	Высота крыши (макс.), м	1,6 для вальмовых крыш 1,8 для двускатных крыш
③	Угол уклона вальмовых крыш (мин./макс.), °	17/27
④	Угол уклона двускатных крыш (мин./макс.), °	20/30
⑤	Высота цоколя ¹ (макс.), м	1
⑥	Доля остекления фасада, выходящего на фронт (мин.), %	25
⑦	Высота оконных проемов ¹ (макс.), м	2,2
⑧	Отношение ширины к высоте оконных проемов ¹	1:1,1—1:2,5
⑨	Отношение расстояния между осями оконных проемов к высоте окна	—
⑩	Шаг горизонтальных делений фасада (макс.), м	—
⑪	Шаг вертикальных делений фасада (макс.), м	—
⑫	Допустимое количество материалов/цветов фасада	—
⑬	Запрещенные материалы отделки фасада	Фасадные панели (виниловые, металлические), термопанели, панели из вспененного полиуретана, полипропиленовые панели, сайдинг (ПВХ, стальной, алюминиевый)
⑭	Запрещенные материалы кровли	Композитная черепица, керамическая черепица, сланцевая черепица, цементно-песчаная черепица, металлочерепица, профнастил, ондулин, асбестоцементный шифер
⑮	Запрещенные материалы отделки цоколя ¹	Фасадные панели (виниловые, металлические), термопанели, панели из вспененного полиуретана, полипропиленовые панели, сайдинг (ПВХ, стальной, алюминиевый)
⑯	Разрешенные материалы козырьков ¹	Дерево, деревянные панели, кованный металл

Максимальная высота крыши может превышать табличное значение при условии восстановления исторического облика здания или строительстве по историческим чертежам.

Устройство первого этажа описывается в разделе «Требования к организации уличных

фронтов» (с. 92). Палитра основных цветов для унификации главных элементов зданий и прилегающих к ним конструкций приведена на с. 84.

¹ Параметры не распространяются на внутриквартальную застройку.

Пример применения требований к застройке

Вариант применения требований ОПр



1 Тип и угол уклона крыши
Силуэт соответствует исторически сложившейся индивидуальной жилой застройке

2 Материалы отделки фасада, цоколя, кровли и козырьков
Используемые материалы соответствуют сложившейся исторической среде

3 Требования к организации ограждений¹

Ограждения отвечают требованиям фронта на улице с интенсивным движением и соответствуют сложившейся исторической среде

¹ Требования к организации ограждений приведены в Архитектурном регламенте, см. с. 103–105.



Существующее положение: улица Пархоменко, отрезок от Штатно-Нагорной улицы до улицы 8 Марта



4 Этажность по линии застройки не более 2 этажей

Соответствие высоте исторической застройки

5 Процент застроенности земельного участка по линии застройки

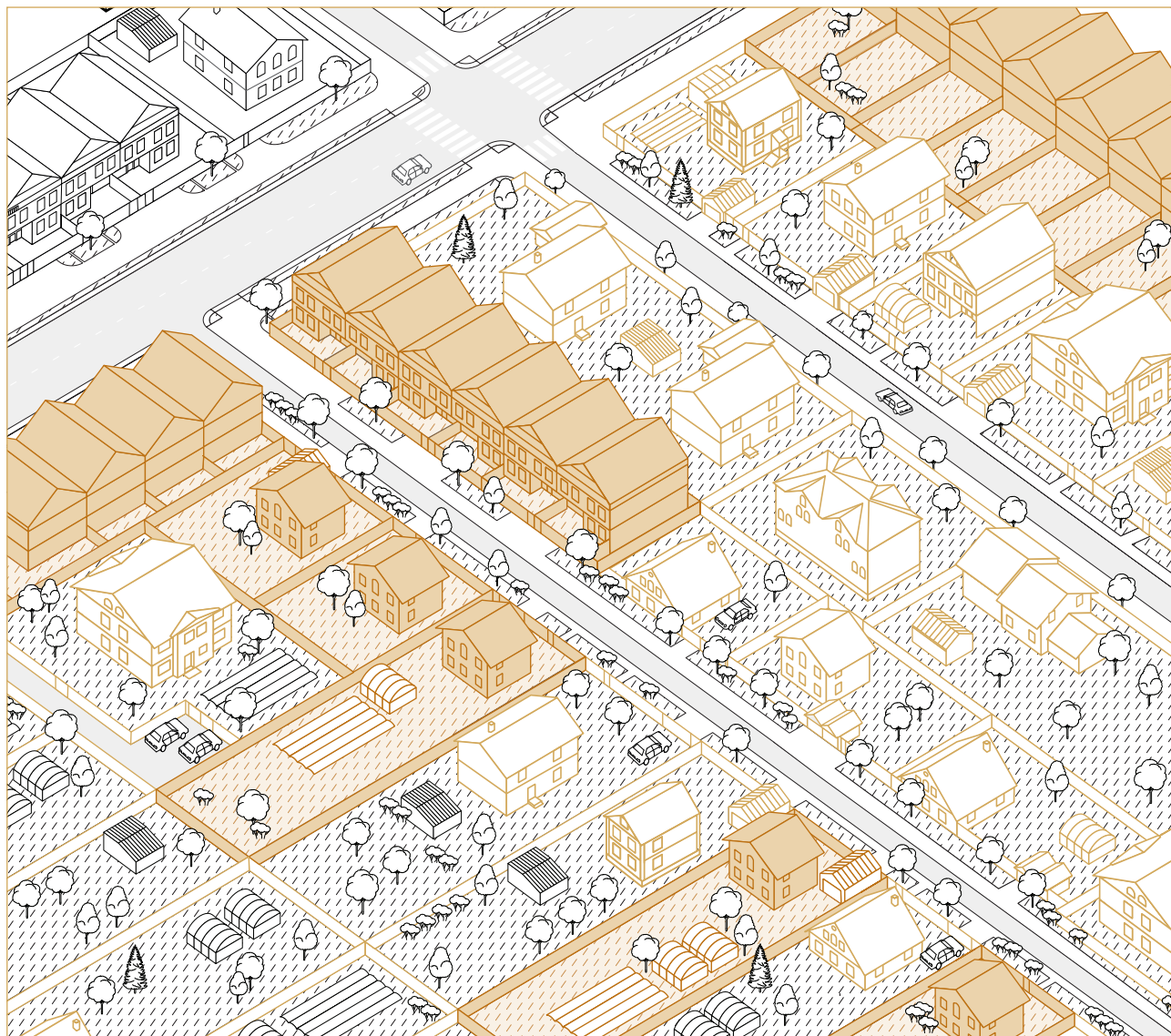
Сохранение и поддержание сложившейся плотности исторического уличного фронта

6 Требования к организации уличных фронтов²

Регулирование выступающих палисадников. Регламентируются параметры заступа за линию застройки и тип ограждения

² Требования к организации уличных фронтов приведены в Архитектурном регламенте, см. с. 92–98.

Зона 1.3. Современная индивидуальная жилая застройка



Существующая
застройка



Существующая застройка
в границах Зоны 1.3



Застройка с применением регламентов
ОПР в границах зоны 1.3

16,7 га

Площадь зоны

3,9%

От территории
действия ОПР

4,7%

От застроенной территории
в границах действия ОПР

1–3 эт.

Этажность

2,8 тыс. м²/га

Средняя плотность
застройки

Характеристики среды

Зона 1.3 обладает преимущественно характером современной городской индивидуальной застройки. Зона включает в себя территории развития и участки города с коттеджной застройкой поздне- и постсоветского времени, как правило, располагающиеся на границах исторического центра и озелененных территорий. Процент такой застройки составляет 70% и более, устройство кварталов, земельных участков, а также объемно-пространственные

параметры не способствуют формированию целостной городской среды, а, наоборот, диссонировать с характером исторического центра.

Применяемые регламенты наделяют застройку чертами, свойственными городской индивидуальной застройке, чьи параметры сочетаются с историческим контекстом. Зона 1.3 способствует переходу от малоэтажной индивидуальной застройки к многоквартирным типам.

Сценарий развития

Рост¹ — сценарий развития территорий, в рамках которого увеличивается плотность застройки на 15% и более для территорий, обладающих потенциалом для развития. В рамках сценария заполняются разрывы уличного фронта, разукрупняются кварталы и уплотняется застройка, создавая целостную среду с прилегающими историческими кварталами. Исключение составляют территории развития, квартал, для которого предлагается трансформация многоквартирной средне- и многоэтажной застройки для улучшения связности типологий застройки в отдельных участках города и историческом центре.

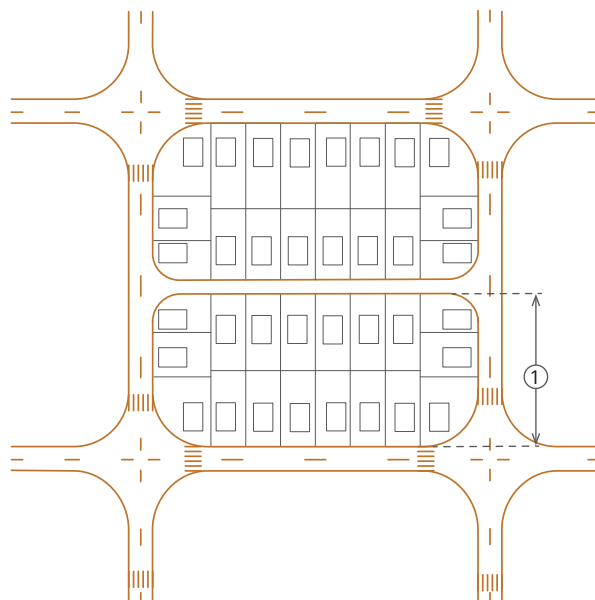
Задачи, которые решает документ:

- увеличение количества автомобильных дорог и проездов;
- создание целостной городской среды;
- создание современной среды, подчеркивающей окружающий исторический контекст;
- создание транзитной (от индивидуальной к многоквартирной застройке) среды.

¹ Стандарт комплексного развития территорий. Книга 2. Стандарт развития застроенных территорий. М.: КБ Стрелка, 2018.

Регламентируемые параметры

Требования к кварталам



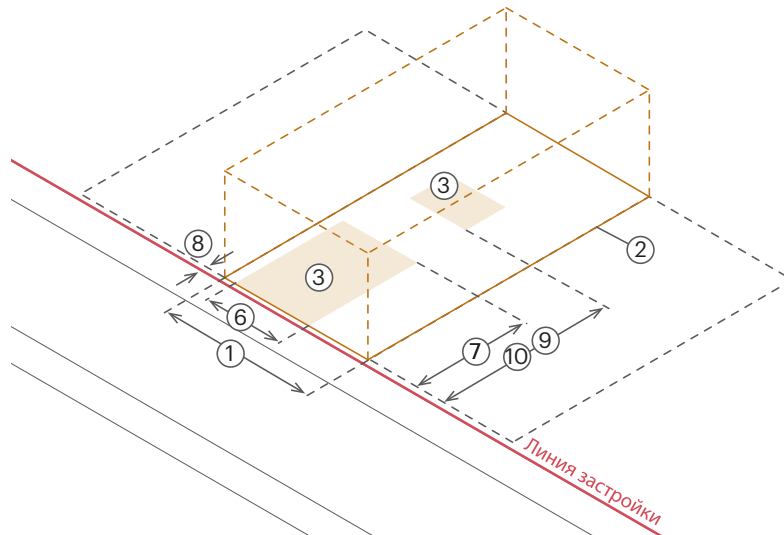
№	Название параметра	Требование к параметру
①	Интервал размещения внутриквартальных проездов (макс.), м	120
②	Обеспеченность открытыми общественными территориями к площади застройки (мин./макс.)	—
③	Обеспеченность озелененными территориями (мин.), м ² /чел	30
④	Доля рядовых участков ¹ на квартал (мин.), %	—
⑤	Доля помещений, приспособленных для размещения объектов общественно-деловой инфраструктуры, от общей площади застройки территории (мин.), %	10
⑥	Количество основных видов разрешенного использования (мин.), ед.	—

Для развивающегося квартала, формируемого Воробьевской улицей, Никольским кладбищем, проездом вдоль дома 38 на Поварской улице и Поварской улицей, устанавливаются требования соотношения типов застройки внутри квартала для исключения диссонирующих

типов застройки с застройкой прилегающих территорий. Участки с индивидуальной жилой застройкой составляют не более 50% от общего количества земельных участков квартала, участки с блокированной застройкой — не более 70%.

¹ Определение рядовых участков приведено в Глоссарии (см. с. 134).

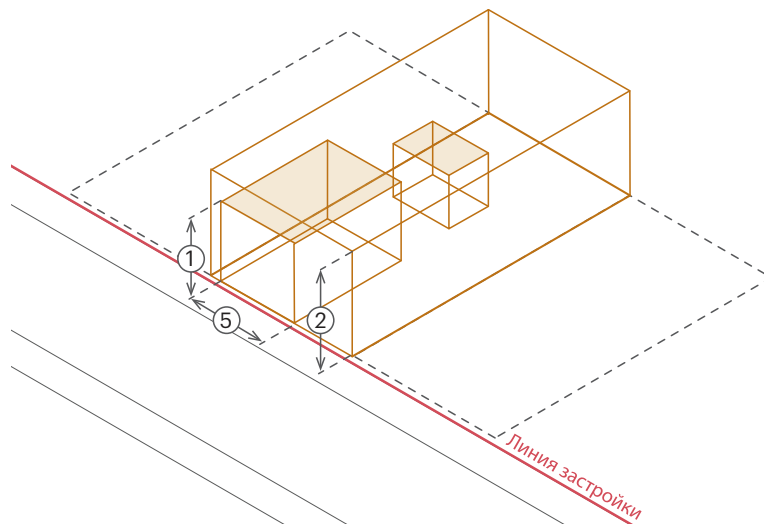
Требования к земельным участкам



№	Название параметра	Требование к параметру
①	Ширина участка (макс.), м	22
②	Площадь участка (макс.), га	0,04 — угловые и торцевые участки с блокированной застройкой 0,05 — внутриквартальные и рядовые участки с блокированной застройкой 0,1 — все типы участков с индивидуальной застройкой
③	Процент застроенности участка (макс.), %	40 — для участков с индивидуальной застройкой 60 — для участков с блокированной застройкой
④	Процент озеленения на участке (мин.), %	20
⑤	Количество капитальных строений на участке, ед.	—
⑥	Процент застроенности земельного участка по линии застройки (мин.), %	30 — для внутриквартальной застройки 50 — для участков, выходящих на улицы типа У3 60 — для участков, выходящих на улицы типа У2
⑦	Глубина капитальной застройки от линии застройки (макс.), м	20
⑧	Отступ главного фасада здания ¹ от линии застройки (макс.), м	7 — для внутриквартальной застройки 3 — для всех остальных типов участков
⑨	Отступ объектов вспомогательного использования ¹ от линии застройки (мин.), м	7
⑩	Отступ плоскостных автостоянок от линии застройки (мин.), м	3

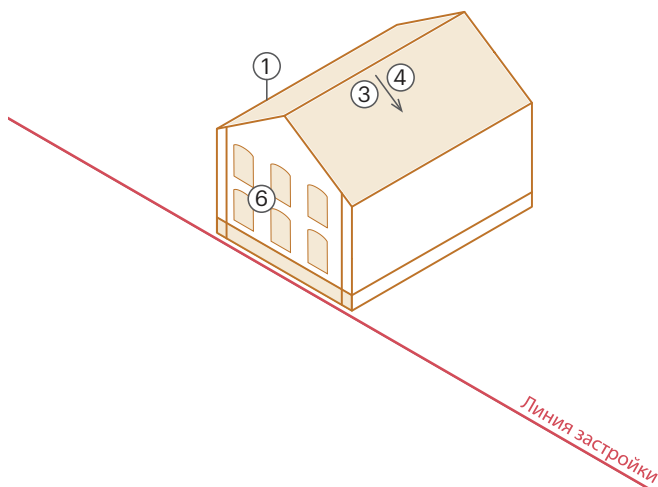
¹ Определения главного фасада здания и объекта вспомогательного использования приведено в Глоссарии (см. с. 134).

Требования к объемно-пространственным характеристикам застройки



№	Название параметра	Требование к параметру
①	Этажность по линии застройки (макс.), эт.	3
②	Этажность пространственного конверта (макс.), эт.	Повторяет параметры по линии застройки
③	Угол наклонной плоскости пространственного конверта (макс.), °	—
④	Высота типового этажа (мин.), м	—
⑤	Ширина здания по линии застройки (макс.), м	18
⑥	Пропорции ширины к высоте здания по линии застройки	—

Требования к фасадам зданий, выходящим на уличный фронт и материалам



№	Название параметра	Требование к параметру
1	Тип крыши	Вальмовая, двускатная
2	Высота крыши (макс.), м	—
3	Угол уклона вальмовых крыш (мин./макс.), °	10/30
4	Угол уклона двускатных крыш (мин./макс.), °	20/35
5	Высота цоколя (макс.), м	—
6	Доля остекления фасада, выходящего на фронт (мин.), %	25
7	Высота оконных проемов (макс.), м	—
8	Отношение ширины к высоте оконных проемов	—
9	Отношение расстояния между осями оконных проемов к высоте окна	—
10	Шаг горизонтальных делений фасада (макс.), м	—
11	Шаг вертикальных делений фасада (макс.), м	—
12	Допустимое количество материалов/цветов фасада	—
13	Запрещенные материалы отделки фасада	Фасадные панели (виниловые, металлические), термопанели, панели из вспененного полиуретана, полипропиленовые панели, сайдинг (ПВХ стальной, алюминиевый)
14	Запрещенные материалы кровли	Металлочерепица, профнастил, ондулин, асбестоцементный шифер
15	Запрещенные материалы отделки цоколя ¹	Фасадные панели (виниловые, металлические), термопанели, панели из вспененного полиуретана, полипропиленовые панели, сайдинг (ПВХ, стальной, алюминиевый)

¹ Параметры не распространяются на внутриквартальную застройку.

Пример применения требований к застройке

Вариант применения требований ОПР



1 Требования к организации оградений¹

Ограждения отвечают требованиям фронта на улице с интенсивным движением и соответствуют городскому облику

2 Требования соотношения типов застройки внутри квартала

Смешанная среда восполняет связность между кварталами с несочетаемыми типами застройки

3 Ширина участка — 22 м
Создание городской среды

¹ Требования к организации оградений приведены в Архитектурном регламенте, см. с. 103–105.



Существующее положение: Неглинная улица, участок от улицы Сорокина до Северной улицы

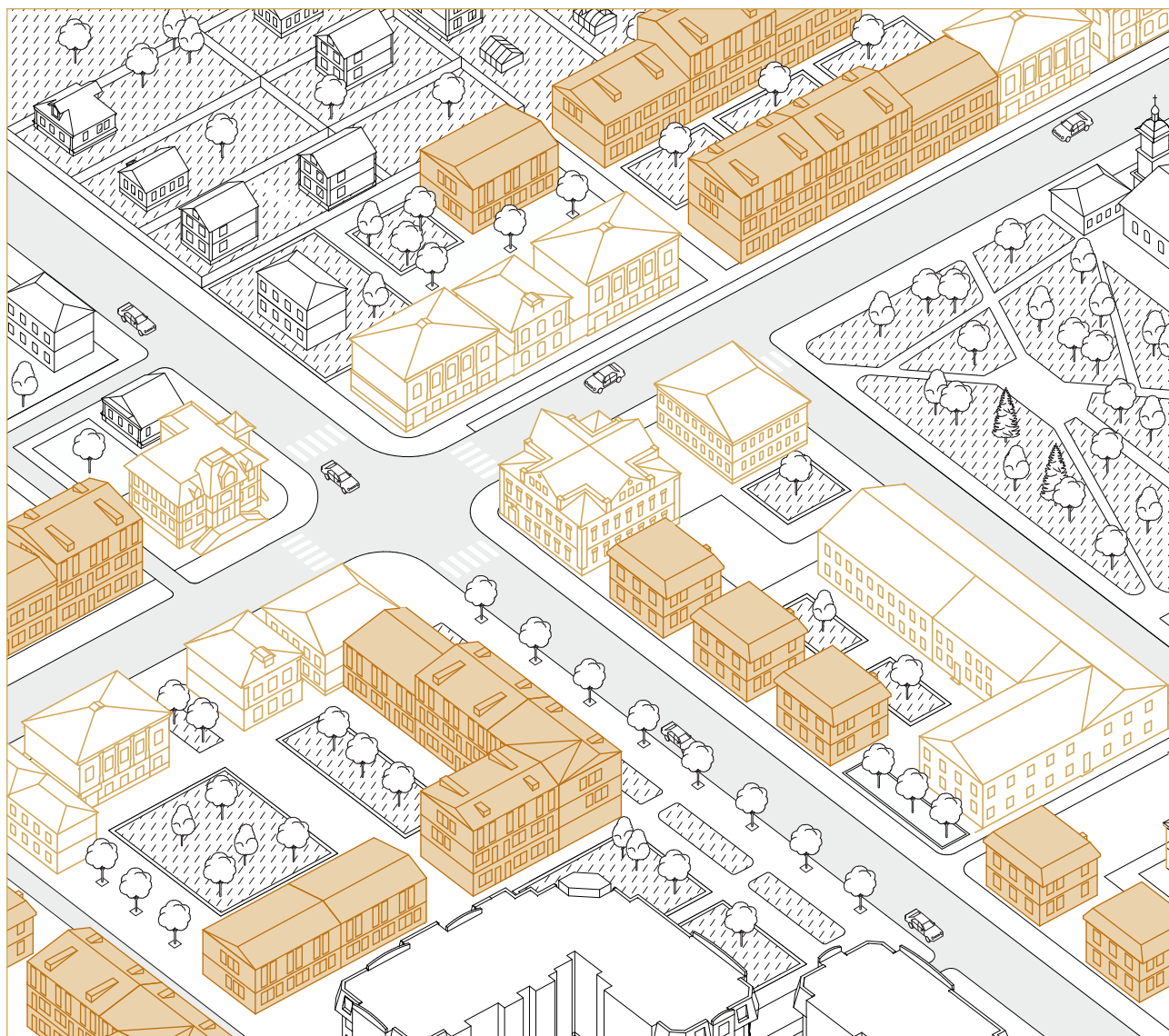


4 Этажность по линии застройки не более 3 этажей
Ограничение высотности для создания целостной среды

5 Материалы кровли
Запрет на использования диссонирующих с исторической средой материалов

6 Ширина здания по линии застройки
Соответствует модулю исторических зданий в индивидуальной жилой застройке

Зона 2. Историческая малоэтажная застройка



Существующая
застройка



Существующая застройка
в границах Зоны 2



Застройка с применением регламентов
ОПР в границах зоны 2

33,3 га

Площадь зоны

7,8 %

От территории
действия ОПР

9,3 %

От застроенной территории
в границах действия ОПР

1–5 эт.

Этажность

8 тыс. м²/га

Средняя плотность
застройки

Характеристики среды

Территории зоны 2 составляют периметральная блокированная и разреженная каменная малоэтажная застройка различных стилей, возведенные до 1917 г. В этой зоне большая концентрация объектов культурного наследия, историко-мемориальных объектов, объектов, формирующих историческую среду, и зданий, имеющих градостроительное значение, а также объектов с уникальными архитектурными элементами фасадов.

Среди типов зданий в такой среде наиболее распространены 1–2-этажные краснокирпичные жилые дома, 2–3-этажные полудомки с каменным первым этажом, каменные 2-этажные дома в стиле позднего классицизма и 3–4-этажные дома начала и середины XX века.

Для зоны 2, как и для всего исторического центра, свойственна четкая квартальная система, здания здесь формируют частично непрерывный уличный фронт своими фасадами.

Формируя самые центральные территории центра и располагаясь на главных туристических маршрутах, здания строились с адаптацией первых этажей под коммерческую функцию. Дверные проемы и входные группы располагаются как с торца основного здания, так и с главного фасада, в зависимости от типа строений. Оконные проемы располагаются по главным фасадам строения, зачастую с пропорциями ширины к высоте 1:1,5. Для таких домов характерны вальмовые крыши с чердачными окнами или аттиками, крытые металлом. Наиболее распространенные элементы фасадов: обрамление оконных проемов декоративными наличниками, филенки в подоконной части, лопатки и декорирование под лопатки перерубов для полудомков, карнизы и фризы, руст первого этажа. В связи с центральным расположением среды ограждения здесь высокие, с небольшой долей их просматриваемой части.

Сценарий развития

Стабилизация¹ — сценарий, в рамках которого фиксируются характерные параметры сложившейся среды и восстанавливается свойственная ей застройка на пустующих участках. В границах зоны 2 не рекомендуется значительный рост плотности застройки, т. к. основной потенциал этой зоны реализуется с помощью сохранения ее параметров и уникальных свойств.

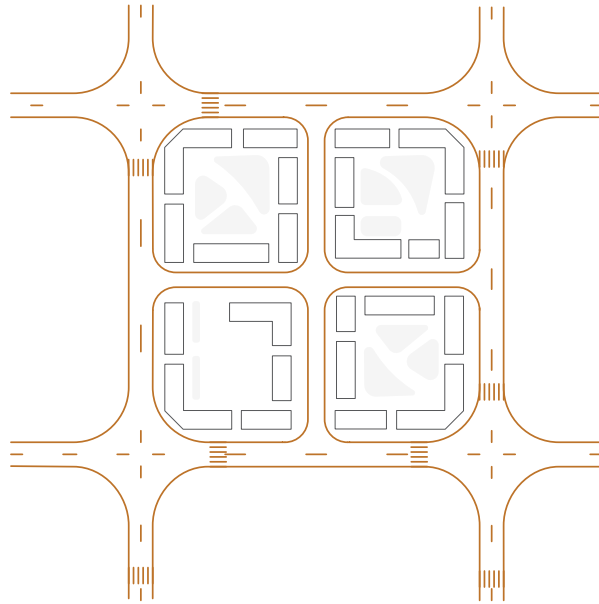
Задачи, которые решает документ:

- сохранение квартальной структуры застройки;
- сохранение исторической застройки г. Сергиева Посада;
- сохранение коридоров восприятия архитектурных доминант города;
- соответствие типологий застройки;
- адаптированность застройки под многофункциональное наполнение.

¹ Стандарт комплексного развития территорий. Книга 2. Стандарт развития застроенных территорий. М.: КБ Стрелка, 2018.

Регламентируемые параметры

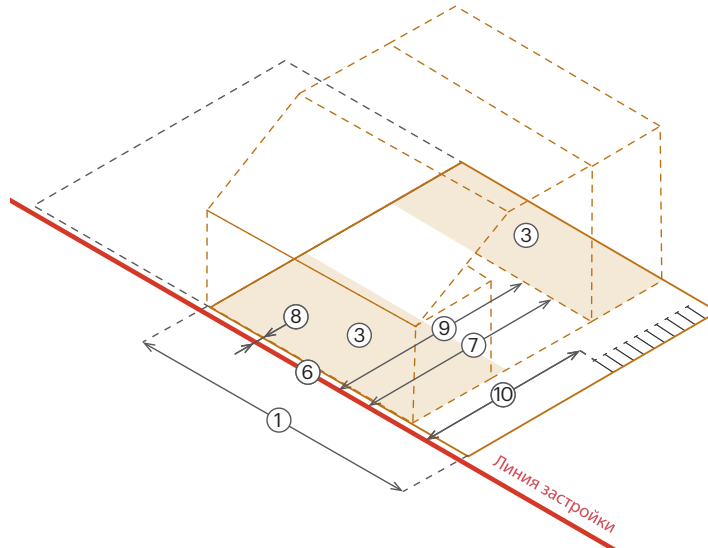
Требования к кварталам



№	Название параметра	Требование к параметру
①	Интервал размещения внутриквартальных проездов (макс.), м	—
②	Обеспеченность открытыми общественными территориями к площади застройки (мин./макс.)	0,4/2,2
③	Обеспеченность озелененными территориями (мин.), м ² /чел	10
④	Доля рядовых участков ¹ на квартал (мин.), %	—
⑤	Доля помещений, приспособленных для размещения объектов общественно-деловой инфраструктуры, от общей площади застройки территории (мин.), %	—
⑥	Количество основных видов разрешенного использования (мин.), ед.	2

¹ Определение рядовых участков приведено в Глоссарии (см. с. 134).

Требования к земельным участкам



№	Название параметра	Требование к параметру
①	Ширина участка (макс.), м	25 — для участков, выходящих на улицы типа У1; 30 — все остальные участки
②	Площадь участка (макс.), га	—
③	Процент застроенности участка (макс.), %	70
④	Процент озеленения на участке (мин.), %	10
⑤	Количество капитальных строений на участке, ед.	—
⑥	Процент застроенности земельного участка по линии застройки ¹ (мин.), %	80
⑦	Глубина капитальной застройки от линии застройки ¹ (макс.), м	20
⑧	Отступ главного фасада здания ² от линии застройки (макс.), м	0
⑨	Отступ объектов вспомогательного использования ² от линии застройки (мин.), м	—
⑩	Отступ плоскостных автостоянок от линии застройки (мин.), м	3

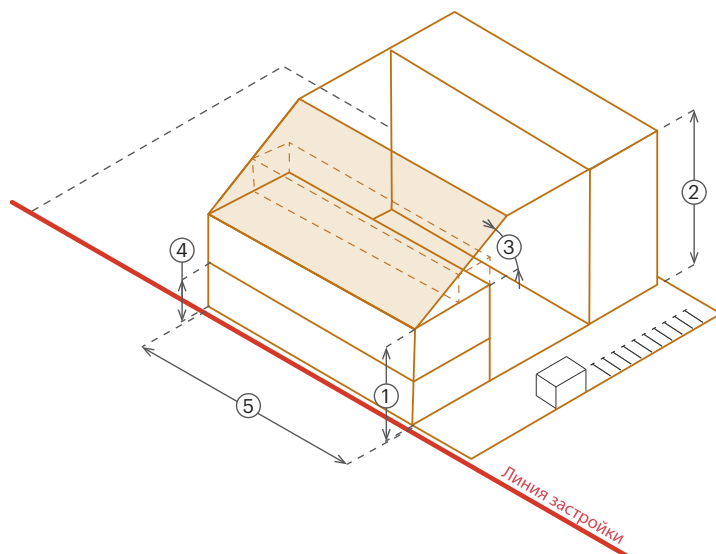
Для угловых и торцевых земельных участков параметр ширины участка применяется для границы, обращенной к улице более интенсивного

типа или стороны, в которую обращен главный фасад основного строения.

¹ Параметры не распространяются на внутриквартальную застройку.

² Определения главного фасада здания и объекта вспомогательного использования приведено в Глоссарии (см. с. 134).

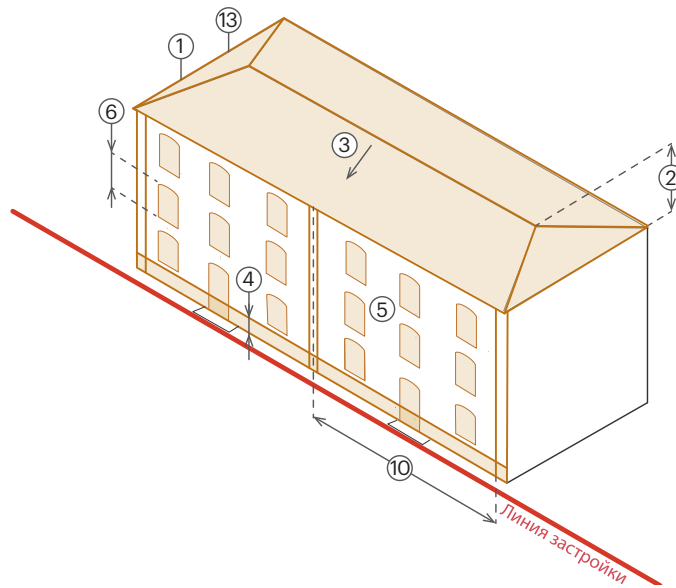
Требования к объемно-пространственным характеристикам застройки



№	Название параметра	Требование к параметру
①	Этажность по линии застройки ¹ (макс.), эт.	2 — для строений, граничащих с 1–2-этажными историческими зданиями до 1917 г. постройки; 3 — для всех остальных случаев
②	Этажность пространственного конверта (макс.), эт.	3
③	Угол наклонной плоскости пространственного конверта (макс.), °	30
④	Высота типового этажа (мин.), м	3,1
⑤	Ширина здания по линии застройки (макс.), м	25
⑥	Пропорции ширины к высоте здания по линии застройки	—

¹ Параметры не распространяются на внутриквартальную застройку.

Требования к фасадам зданий, выходящим на уличный фронт и материалам



№	Название параметра	Требование к параметру
①	Тип крыши	Вальмовая
②	Высота крыши (макс.), м	2
③	Угол уклона вальмовых крыш (мин./макс.), °	10/27
④	Высота цоколя (макс.), м	0,9
⑤	Доля остекления фасада, выходящего на фронт (мин.), %	25
⑥	Высота оконных проемов ¹ (макс.), м	2,2
⑦	Отношение ширины к высоте оконных проемов ¹	1:1,5—1:2
⑧	Отношение расстояния между осями оконных проемов к высоте окна ¹	1:1,1—1:1,5
⑨	Шаг горизонтальных делений фасада ¹ (макс.), м	4
⑩	Шаг вертикальных делений фасада ¹ (макс.), м	10
⑪	Допустимое количество материалов/цветов фасада ¹	3
⑫	Разрешенные материалы отделки фасада	Штукатурка, природный камень, кирпич, дерево
⑬	Разрешенные материалы кровли	Фальцевая кровля
⑭	Разрешенные материалы отделки цоколя ¹	Камень, кирпич
⑮	Разрешенные материалы козырьков ¹	Дерево, деревянные панели, кованый металл

Параметры для первых этажей описаны в разделе «Требования к организации уличных фронтов» (с. 92). Для зданий, где последний этаж устраивается с отступом от линии

застройки, допускается устройство плоской крыши. Палитра основных цветов для унификации главных элементов зданий и прилегающих к ним конструкций приведена на с. 84.

¹ Параметры не распространяются на внутриквартальную застройку.

Пример применения требований к застройке

Вариант применения требований ОПР



- 1 Материалы отделки фасада, цоколя, кровли и козырьков
Восстановление исторического состояния с целью сохранения

- 2 Отношение ширины к высоте оконных проемов
Фасады новых строений соответствуют сложившейся исторической среде

- 3 Этажность по линии застройки — не более 3 этажей
Сохранение силуэта городской среды



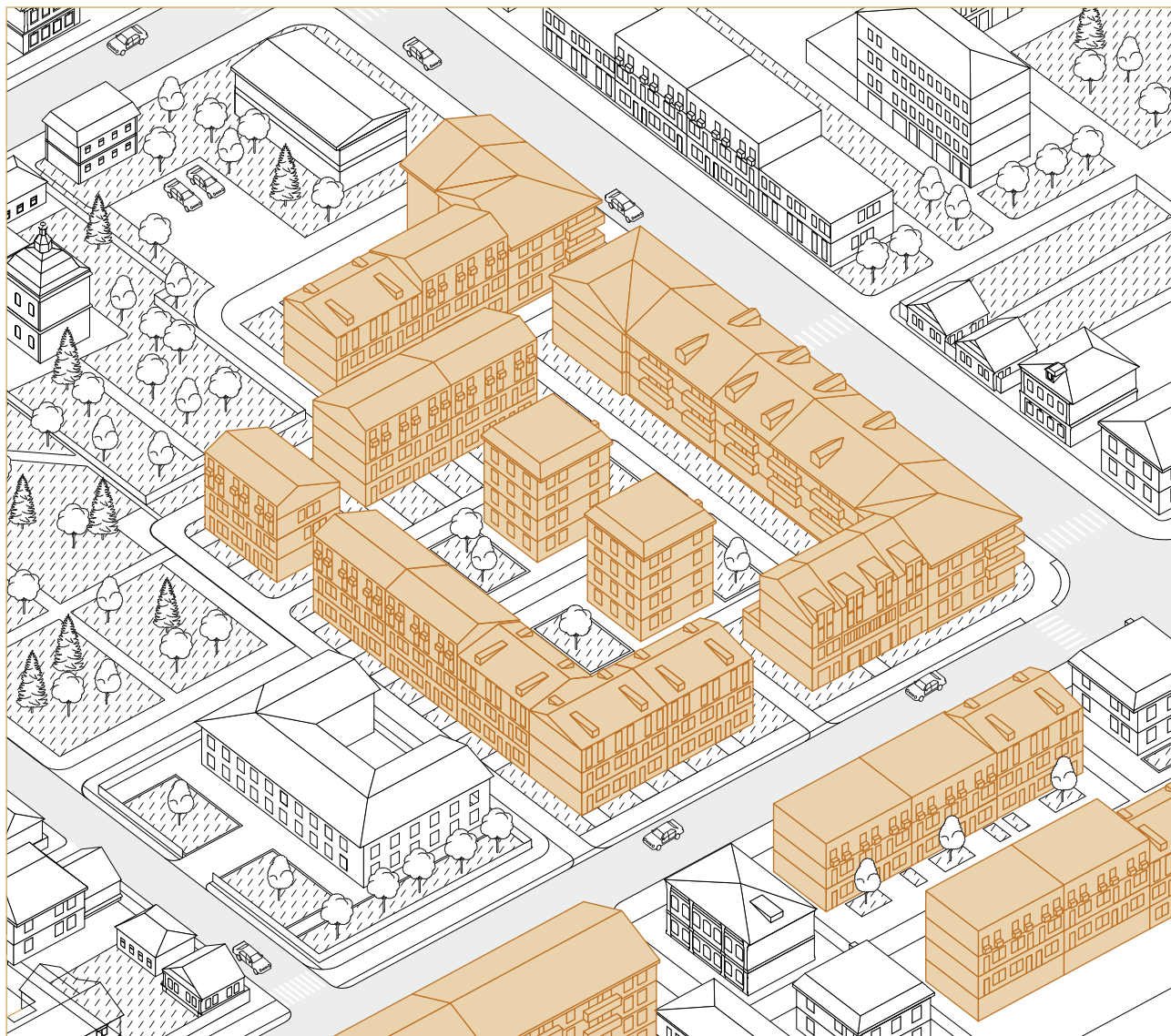
Существующее положение: проспект Красной Армии,
отрезок от Болотной улицы до Кооперативной улицы



4 Отступ главного фасада здания от линии застройки — 0 м
Формирование непрерывного уличного фронта

5 Процент застроенности земельного участка по линии застройки
Сохранение и поддержание сложившейся плотности исторического уличного фронта

Зона 3. Современная среднеэтажная периметральная застройка



Существующая
застройка



Существующая застройка
в границах Зоны 3



Застройка с применением регламентов
ОПР в границах зоны 3

12,5 га

Площадь зоны

5,4 %

От территории
действия ОПР

6,5 %

От застроенной территории
в границах действия ОПР

1–5 эт.

Этажность

16 тыс. м²/га

Средняя плотность
застройки

Характеристики среды

Территории зоны 3 — участки застройки в центральной части города, подчиненные свойственной центру регулярной системе улиц и кварталов. В такой зоне в разные временные периоды заменялась предшествующая застройка, за счет чего утрачены характеристики исторической среды и присутствует большое количество

хаотично возведенных объектов и неосвоенных открытых пространств.

Применяемые регламенты трансформируют среду и формируют периметральную среднеэтажную застройку, параметры которой сочетаются с историческим контекстом.

Сценарий развития

Рост¹ — сценарий развития территорий, в рамках которого увеличивается плотность застройки на 15% и более для территорий, обладающих высоким потенциалом для развития. В рамках сценария заполняются разрывы уличного фронта, разукрупняются кварталы и уплотняется застройка, создавая целостную среду с прилегающими историческими кварталами.

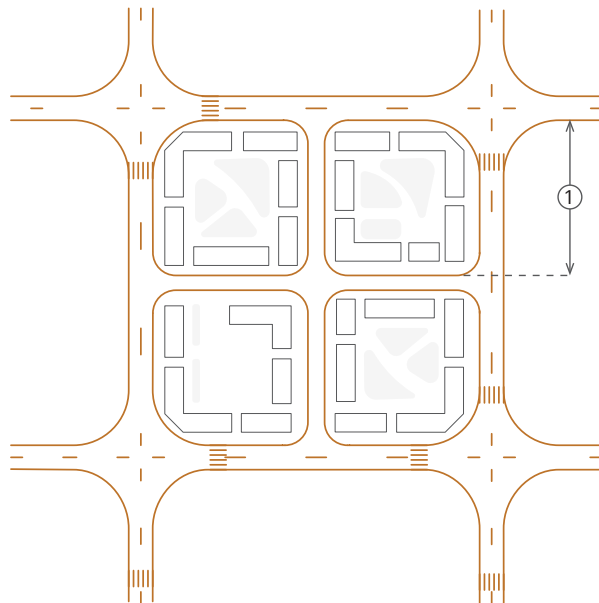
Задачи, которые решает документ:

- увеличение количества автомобильных дорог и проездов;
- восстановление утраченной периметральной структуры застройки кварталов;
- создание целостной среды;
- сохранение коридоров восприятия архитектурных доминант города;
- создание современной среды, подчеркивающей окружающий исторический контекст;
- адаптированность застройки под многофункциональное наполнение.

¹ Стандарт комплексного развития территорий. Книга 2. Стандарт развития застроенных территорий. М.: КБ Стрелка, 2018.

Регламентируемые параметры

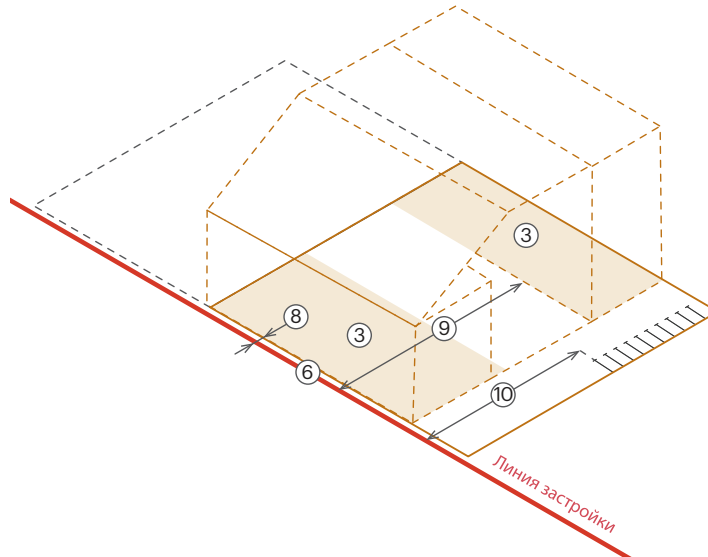
Требования к кварталам



№	Название параметра	Требование к параметру
①	Интервал размещения внутриквартальных проездов (макс.), м	120
②	Обеспеченность открытыми общественными территориями к площади застройки (мин./макс.)	0,4/0,7
③	Обеспеченность озелененными территориями (мин.), м ² /чел	10
④	Доля рядовых участков ¹ на квартал (мин.), %	70
⑤	Доля помещений, приспособленных для размещения объектов общественно-деловой инфраструктуры, от общей площади застройки территории (мин.), %	25
⑥	Количество основных видов разрешенного использования (мин.), ед.	2

¹ Определение рядовых участков приведено в Глоссарии (с. 134).

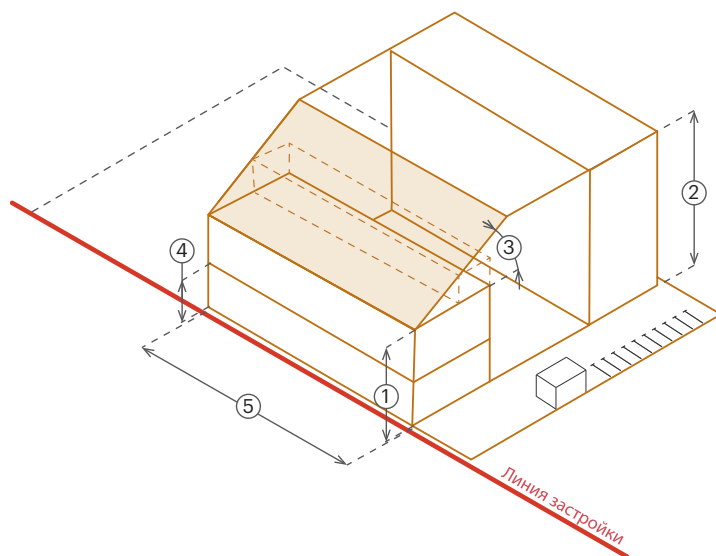
Требования к земельным участкам



№	Название параметра	Требование к параметру
①	Ширина участка (макс.), м	—
②	Площадь участка (макс.), га	0,3
③	Процент застроенности участка (макс.), %	70
④	Процент озеленения на участке (мин.), %	10
⑤	Количество капитальных строений на участке, ед.	—
⑥	Процент застроенности земельного участка по линии застройки (мин.), %	70 — для участков, выходящих на улицы типов У2 и У3 90 — для всех рядовых участков, расположенных; на расстоянии до 50 м от пересечений с улицами типов У2 и У1 и для участков вдоль улиц типа У1
⑦	Глубина капитальной застройки от линии застройки (макс.), м	—
⑧	Отступ главного фасада здания ¹ от линии застройки (макс.), м	3
⑨	Отступ объектов вспомогательного использования ¹ от линии застройки (мин.), м	25
⑩	Отступ плоскостных автостоянок от линии застройки (мин.), м	3

¹ Определения главного фасада здания и объекта вспомогательного использования приведено в Глоссарии (с. 134).

Требования к объемно-пространственным характеристикам застройки



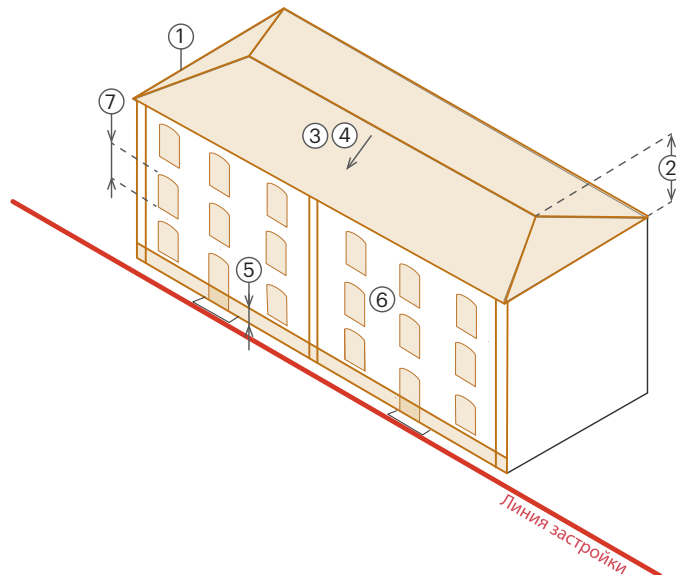
№	Название параметра	Требование к параметру
①	Этажность по линии застройки (макс.), эт.	3 — для земельных участков в границах зон регулирования застройки Р-3 и Р-5 ¹ ; 4 — для земельных участков в границах зон регулирования застройки Р-4 ¹
②	Этажность пространственного конверта (макс.), эт.	5, максимально превышает этажность по линии застройки на 1 этаж
③	Угол наклонной плоскости пространственного конверта (макс.), °	30
④	Высота типового этажа (мин.), м	3,1
⑤	Ширина здания по линии застройки (макс.), м	50
⑥	Пропорции ширины к высоте здания по линии застройки	—

Высотные параметры территорий внутри зоны зависят от типов застройки прилегающих кварталов и наличия визуальных коридоров между архитектурными доминантами города. Допускается превышение максимальной этажности застройки на 1 этаж для пространственного конверта и угловых земельных участков, выходящих на перекресток.

Для зданий с этажностью до 3 этажей максимальная ширина здания по линии застройки — 40 м. Максимальная протяженность фасадов, выходящих на линии застройки на углах перекрестков, в сумме составляет не более 80 м, по одной из сторон не превышает значение, указанное в таблице. Для таких зданий допускаются фасады разной протяженности.

¹ Карта зон регулирования приведена в Приложении 1. Дополнительные материалы, с. 128–129.

Требования к фасадам зданий, выходящим на уличный фронт и материалам



№	Название параметра	Требование к параметру
①	Тип крыши	Вальмовая, двускатная
②	Высота крыши (макс.), м	—
③	Угол уклона вальмовых крыш (мин./макс.), °	17/27
④	Угол уклона двускатных крыш (мин./макс.), °	20/35
⑤	Высота цоколя (макс.), м	0,45
⑥	Доля остекления фасада, выходящего на фронт (мин.), %	25
⑦	Высота оконных проемов (макс.), м	2.2
⑧	Отношение ширины к высоте оконных проемов	1:1,5—1:2
⑨	Отношение расстояния между осями оконных проемов к высоте окна	1:1,5—1:2
⑩	Шаг горизонтальных делений фасада (макс.), м	—
⑪	Шаг вертикальных делений фасада (макс.), м	—
⑫	Допустимое количество материалов/цветов фасада	—
⑬	Запрещенные материалы отделки фасада	Фасадные панели (виниловые, металлические), термопанели, панели из вспененного полиуретана, полипропиленовые панели, сайдинг (ПВХ, стальной, алюминиевый)
⑭	Запрещенные материалы кровли	Композитная черепица, керамическая черепица, сланцевая черепица, цементно-песчаная черепица, металлочерепица, профнастил, ондулин, асбестоцементный шифер
⑮	Запрещенные материалы отделки цоколя	Фасадные панели (виниловые, металлические), термопанели, панели из вспененного полиуретана, полипропиленовые панели, сайдинг (ПВХ, стальной, алюминиевый)
⑯	Разрешенные материалы козырьков	Дерево, деревянные панели, кованный металл

Для зданий, где последний этаж устраивается с отступом от линии застройки, допускается устройство плоской крыши.

Параметры первого этажа описаны в разделе «Требования к организации уличных фронтов» (с. 92).

Пример применения требований к застройке

Вариант применения требований ОПР

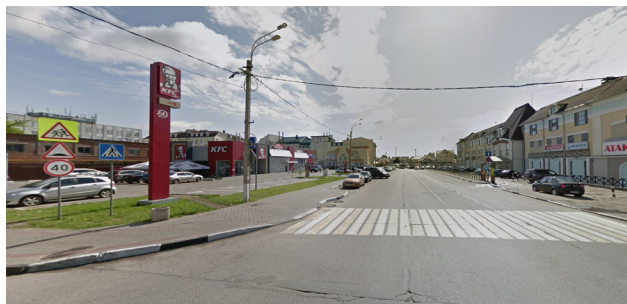


1 Этажность по линии застройки не более 4 этажей
Современная среда, не диссонирующая с историческим контекстом

2 Допускается превышение максимальной этажности на пересечении улиц
Акценты на углах кварталов создают центры активности

3 Требования к организации уличных фронтов¹
Уровень входов относительно уровня земли — 0,45 м и менее. Обеспечение доступности для всех групп населения. Первые этажи адаптированы для уличной торговли

¹ Требования к организации уличных фронтов приведены в Архитектурном регламенте, см. с. 92–98.



Существующее положение: пересечение Кооперативной и Вознесенской улиц



4 Отступ главного фасада здания от линии застройки — 0–3 м
Формирование периметральной застройки

5 Процент застроенности земельного участка по линии застройки
Формирование непрерывного уличного фронта

Палитра основных цветов для унификации главных элементов зданий и прилегающих к ним конструкций

Для регулирования основных цветов отделочных материалов используется цветовая система по палитре RAL Classic¹. Палитра основных цветов не применяется для индивидуальной жилой застройки в зоне 1.3 и для современной периметральной застройки в зоне 3.

Палитра основных цветов для унификации главных элементов зданий и прилегающих к ним конструкций в зонах 1.1 и 1.2

	Кровля	Цоколь	Фасад	Ограждения	Декоративные элементы	Оконные и дверные блоки
Коричневый	RAL 8012	RAL 8012	RAL 8012	RAL 8012		RAL 8012
	RAL 8011	RAL 8015	RAL 8015	RAL 8015		RAL 8015
	RAL 8007	RAL 8024	RAL 8024	RAL 8024		RAL 8024
		RAL 8004	RAL 8004	RAL 8004		RAL 8004
Красный	RAL 3011	RAL 3016	RAL 3016	RAL 3016		
		RAL 3031	RAL 3013	RAL 3013		
			RAL 3002 ²	RAL 3002 ²		
			RAL 2001	RAL 2001		
Желтый			RAL 1003	RAL 1001		RAL 1003
		RAL 1001	RAL 1004	RAL 1004		RAL 1001
		RAL 1000	RAL 1000	RAL 1000		RAL 1000
						RAL 1014
Зеленый	RAL 6033		RAL 6026	RAL 6026	RAL 6021	RAL 6019
	RAL 6000		RAL 6036	RAL 6036	RAL 6011	RAL 6024
	RAL 5018		RAL 6016	RAL 6016	RAL 6000	RAL 6027
	RAL 5021		RAL 5021	RAL 5021	RAL 5033	RAL 6034
Синий	RAL 5010		RAL 5012 ³	RAL 5012 ³		
			RAL 5017	RAL 5017	RAL 5007	
			RAL 5005	RAL 5005	RAL 5009	
			RAL 5002	RAL 5002	RAL 503	
Серый	RAL 7045	RAL 7031	RAL 5024	RAL 5024		RAL 5024
	RAL 7040	RAL 7011	RAL 7045	RAL 7045		RAL 9006
	RAL 9006	RAL 7015	RAL 7040	RAL 7040		RAL 7040
		RAL 7005	RAL 7000	RAL 7000		
		RAL 7037				
		RAL 7000				
		RAL 9010				RAL 9010

Палитра основных цветов для унификации главных элементов зданий и прилегающих к ним конструкций в зоне 2

	Кровля	Цоколь	Фасад	Ограждения			Декоративные элементы	Оконные и дверные блоки
				Камень	Металл	Дерево		
Коричневый	RAL 8012	RAL 8012		RAL 8012		RAL 8012		RAL 8012
	RAL 8011	RAL 8015		RAL 8015		RAL 8015	RAL 8011	RAL 8015
	RAL 8007	RAL 8024			RAL 8022	RAL 8024	RAL 8007	RAL 8024
		RAL 8004				RAL 8004		RAL 8004
Красный	RAL 3011	RAL 3016	RAL 3016	RAL 3016				
		RAL 3031	RAL 3031	RAL 3031				
			RAL 3012					
			RAL 3022					
Желтый			RAL 1034	RAL 1034			RAL 1000	RAL 1000
			RAL 1002	RAL 1002			RAL 1015	RAL 1015
			RAL 1001	RAL 1001			RAL 1014	RAL 1014
			RAL 1014	RAL 1014			RAL 1001	RAL 1001
			RAL 1000	RAL 1000				
Зеленый	RAL 6033		RAL 6019	RAL 6019				
	RAL 6000		RAL 6021	RAL 6021		RAL 6021		
	RAL 5018		RAL 6027	RAL 6027		RAL 6027		
	RAL 5021		RAL 6034	RAL 6034		RAL 6034	RAL 6034	
Синий	RAL 5010		RAL 5024	RAL 5024		RAL 5024	RAL 5024	
Серый	RAL 7045	RAL 7031	RAL 7040	RAL 7040		RAL 7040	RAL 7040	
	RAL 7040	RAL 7011		RAL 7011	RAL 8022		RAL 9006	
	RAL 9006	RAL 7015		RAL 7031	RAL 9011			
		RAL 7005		RAL 7005	RAL 9004			
		RAL 7037		RAL 7037	RAL 9017			
		RAL 7000		RAL 7000				
		RAL 9010		RAL 9010			RAL 9010	RAL 9010

¹ Возможно некорректное отображение цветов при печати, для выбора цвета необходимо ориентироваться на его цифровое обозначение.

² Разрешается использование RAL 3001, RAL 3000.

³ Разрешается использование RAL 5015.

Архитектурный регламент

При разработке Архитектурного регламента были выполнены следующие работы:

- Определение правил застройки установленных территориальных зон г. Сергиева Посада:
 - Определение требований к застройке, в том числе требований к земельным участкам, интенсивности использования земельных участков, расположению зданий на участках и их объемно-пространственным характеристикам;
 - Разработка архитектурных регламентов, в том числе определяющих требования к цветовым решениям фасадов, элементам зданий;
 - Разработка правил благоустройства.

Дополнительные параметры регулирования застройки	88
Требования к организации уличных фронтов	92
Требования к организации пристраиваемых и надстраиваемых конструкций	99
Требования к организации ограждений	103

Дополнительные параметры регулирования застройки

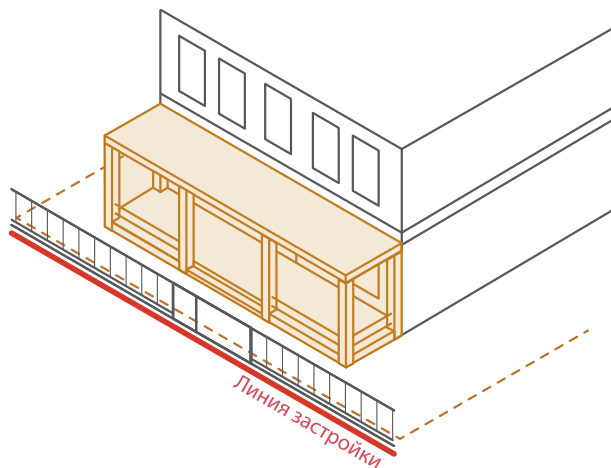
В дополнение к основным параметрам регулирования застройки регламентируются параметры первых этажей, пристраиваемых и надстраиваемых конструкций и параметры ограждений. Следующие параметры зависят не только от зоны, но и от типологии улиц, типологии застройки и функции первых этажей.

Требования к формированию уличных фронтов, пристраиваемых и надстраиваемых конструкций и к организации ограждений способствуют более детальному регулированию в границах исторического центра города, где большая часть территорий уже застроена. Ограничения действуют при реконструкции строения на участке или строительстве нового здания.

Регламентирование уличного фронта ограничивает габариты, выступ, уровень входа в здание и оформление элементов входных групп. Ограничения при организации пристроек и надстроек препятствует возникновению

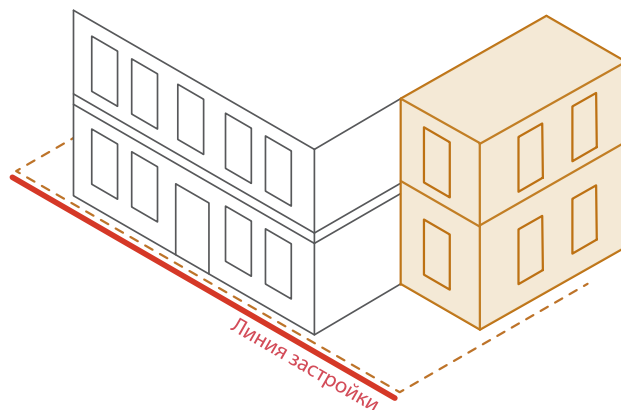
несомасштабных основному (капитальному) зданию, к которому пристраивается конструкция и искажению пропорций исторической застройки. Требования к ограждениям способствуют унификации уличного фронта, раскрытию видов на исторические строения и направлены на то, чтобы ограждающие конструкции соответствовали застройке. В регламентируемые параметры включены те параметры, которые оказывают значительное влияние на облик уличного фронта: высота ограждений, требования к просматриваемости и ограничения используемых материалов.

Требования к организации уличных фронтов



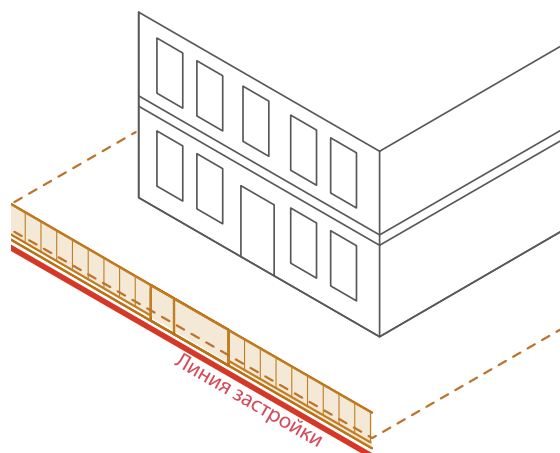
Название параметра	Описание
Высота первого этажа, выходящего на линию застройки (мин.), м	Вертикальное расстояние между высотными отметками пола первого этажа и поверхности потолка вышерасположенного перекрытия.
Этажность пристройки (макс.), эт.	Предельное количество этажей пристройки.
Отступ первого этажа от линии застройки, м	Расстояние организуемого фронта, пристройки от линии застройки.
Процент остекления фасада первого этажа (мин.), %	Доля суммарной площади остекленных проемов от общей площади плоскости фасада первого этажа.
Уровень входа на первый этаж (макс.), м	Вертикальное расстояние между высотными отметками уровня тротуара и уровня пола первого этажа или пола крыльца.
Шаг между входами (макс.), м	Расстояние между вертикальными осями дверных проемов в уровне первого этажа фасада здания, выходящего на фронтальную границу земельного участка.
Отметка низа остекления (мин/макс), м	Расстояние между высотными отметками уровня тротуара и нижней границы оконных проемов главного фасада.
Глубина террасы (мин./макс.), м	Горизонтальное расстояние между плоскостью фасада первого этажа и внешним краем террасы.
Длина моста (макс.), м	Горизонтальное расстояние между плоскостью фасада и внешним краем моста.
Высота размещения козырька (от уровня первого этажа, относительно уровня моста) (мин.), м	Расстояние между высотными отметками уровня тротуара, пола первого этажа или уровня отметки площадки моста и нижней границы козырька.
Глубина козырька (макс.), м	Горизонтальное расстояние между плоскостью фасада и внешним краем козырька.
Высота галереи (мин.), м	Вертикальное расстояние между высотными отметками уровня тротуара и потолка галереи/аркады.
Шаг колонн (мин.), м	Расстояние между вертикальными осями колонн и аркад галереи в уровне первого этажа фасада здания, выходящего на фронтальную границу земельного участка.

Требования к организации пристраиваемых и надстраиваемых конструкций



Название параметра	Описание
Ширина пристройки (макс.)	Протяженность пристраиваемой или надстраиваемой конструкции по линии застройки, параметр может вычисляться из пропорции к фасаду основного здания и/или ограничивается предельной протяженностью в метрах.
Высота пристройки (макс.)	Вертикальное расстояние между высотными отметками земли и поверхности потолка последнего этажа пристраиваемой и/или надстраиваемой конструкции.
Глубина пристройки (макс.)	Горизонтальное расстояние между тыльной стороной пристраиваемой и/или надстраиваемой конструкции и ее фасадом.
Отступ от линии застройки (мин.)	Расстояние от пристраиваемой или надстраиваемой конструкции, выходящей на фронтальную границу земельного участка, до линии застройки.
Тип крыши	Тип крыши классифицируется по количеству скатов. В документе рассматриваются вальмовые, двускатные и плоские крыши.
Угол уклона крыши (мин./макс.), °	Угол наклона кровли относительно ее горизонтального уровня.
Используемые материалы	Разрешенные к использованию типы материалов.

Требования к организации ограждений

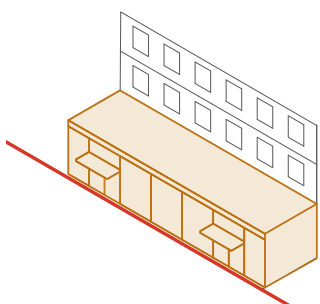


Название параметра	Описание
Высота ограждения (макс.), м	Вертикальное расстояние между высотными отметками уровня тротуара и уровня верха ограждения.
Высота непросматриваемой части от уровня земли (макс.), м	Вертикальное расстояние между высотными отметками уровня тротуара и уровня верха сплошной/непросматриваемой части ограждения.
Высота пиковой части ограждения (макс.), м	Вертикальное расстояние между высотными отметками уровня тротуара и уровня верха элементов, составляющие не более 10% от общей протяженности ограждения, превышающих его средние параметры высоты.
Процент прозрачности просматриваемой части (мин.), %	Процент площади прозрачной/просматриваемой части ограждения к общей площади поверхности ограждения.
Используемые материалы	Разрешенные к использованию типы материалов.
Высота светопрозрачных частей ограждений, м	Вертикальное расстояние между высотными отметками уровня верха сплошной/непросматриваемой и уровня низа прозрачной/просматриваемой части ограждения.

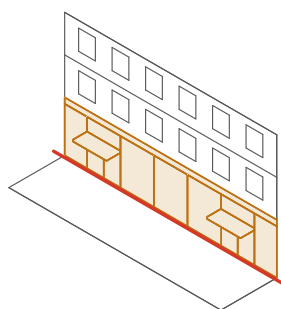
Требования к организации уличных фронтов

Для г. Сергиева Посада предлагаются два типа уличных фронтов: первые этажи и палисадники. Применяемые фронты зависят от типологии застройки, типов улиц и функционального наполнения первого этажа.

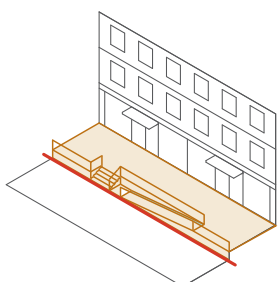
Первые этажи



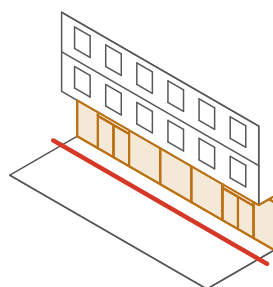
Стилобат



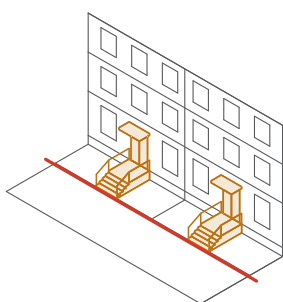
Витрина



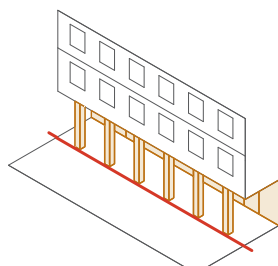
Терраса



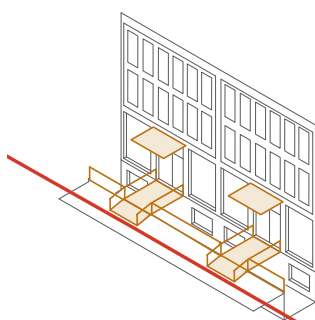
Заглубление



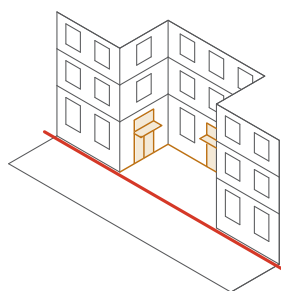
Крыльцо



Галерея

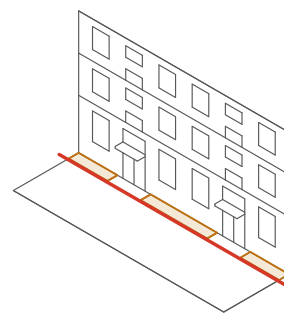


Мост-крыльцо

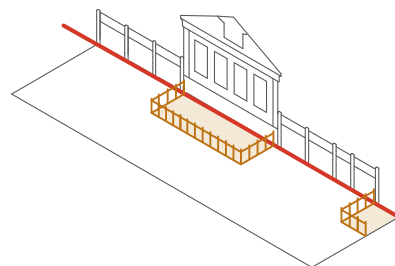


Фронтальный двор

Палисадники



Палисадник в пределах
линии застройки



Выступающий
палисадник

Уличный фронт — первые этажи зданий или конструкции, обращенные на улицу, а также примыкающие к ним элементы благоустройства между фасадом здания и линией застройки.

Некоторые виды фронтов не применяются к историческим строениям, также различаются фронты, формируемые в индивидуальной жилой и многоквартирной средах. Организация уличного фронта может быть адаптирована

для размещения объектов торговли и услуг или жилых помещений. Допустима комбинация нескольких типов фронтов из разных категорий при организации первых этажей зданий, например сочетание палисадника и крыльца для формирования входной группы.

Требования к организации уличных фронтов не распространяются на внутриквартальные участки.

Применение уличного фронта в зависимости от типа зоны регулирования застройки и улиц

Зоны ОНР Тип фронта	Зона 1.1	Зона 1.2	Зона 1.3	Зона 2	Зона 3
Первые этажи					
Стилобат	—	—	●	—	●
Терраса	—	—	●○	●	●
Крыльцо	●○	●○	●○	●○	○
Мост-крыльцо	—	—	—	●○	●○
Витрина	● ¹	● ¹	●	● ¹	●
Заглубление	—	—	—	—	●
Галерея	—	—	●○	●○	●○
Фронтальный двор	—	—	—	—	●○
Палисадники					
Палисадник в пределах линии застройки	—	—	—	●○	●○
Выступающий палисадник	●○	●○	●○	—	—

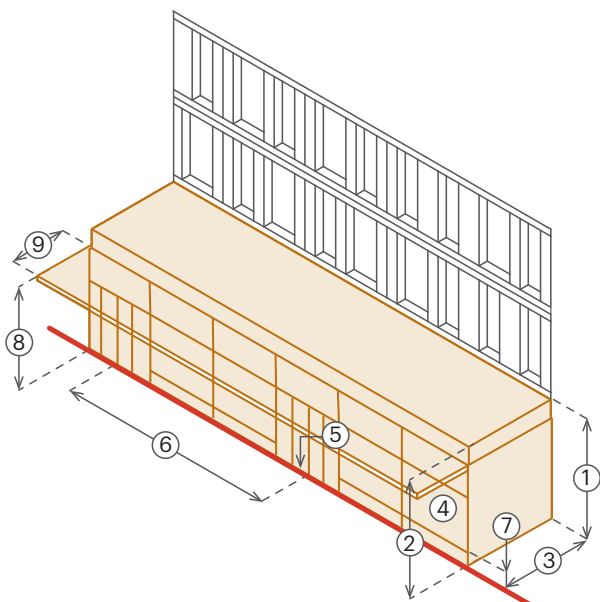
● Улицы У, У1 и У2 (участки, обращенные на такие улицы соответствуют территориям интенсивного использования)

○ Улицы У3, У4 (участки, обращенные на такие улицы соответствуют территориям неинтенсивного использования)

¹ Тип данного фронта не применяется для исторических зданий.

Первые этажи. Требования к организации

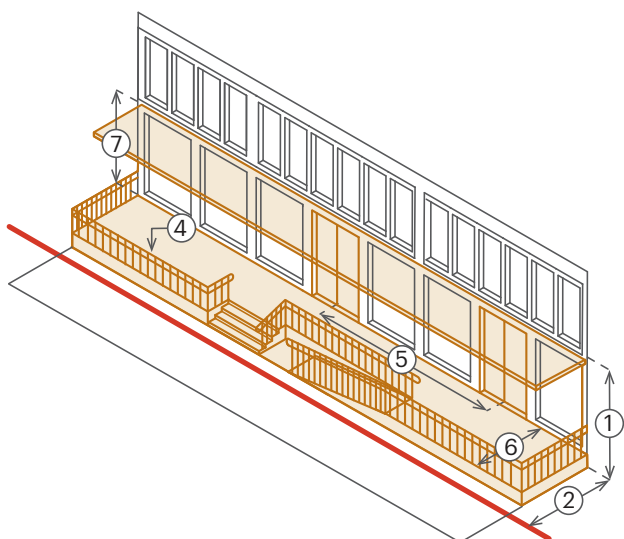
Стилобат



Параметры		
①	Высота первого этажа, выходящего на линию застройки (мин.), м	3,8
②	Этажность пристройки (макс.), эт.	1
③	Отступ первого этажа от линии застройки, м	—
④	Процент остекления фасада первого этажа (мин.), %	60
⑤	Уровень входа на первый этаж (макс.), м	0
⑥	Шаг между входами (макс.), м	15
⑦	Отметка низа остекления (мин./макс.), м	0,3/0,6
⑧	Высота размещения козырька (мин.), м	2,3
⑨	Глубина козырька (макс.), м	1,5

Тип фронта применяется для зданий, расположенных со значительным отступом от линии застройки, предполагает размещение нежилых объектов. Такой фронт допускается в зонах 1.3 и 3 настоящего регламента, исключая исторические здания и территории неинтересного использования.

Терраса

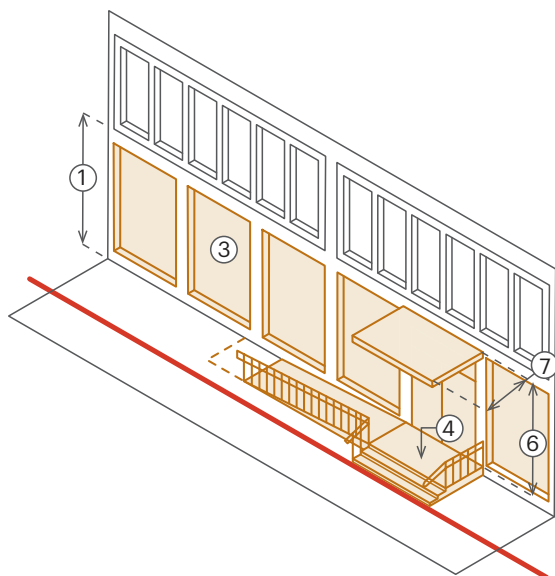


Параметры		
①	Высота первого этажа, выходящего на линию застройки (мин.), м	—
②	Отступ первого этажа от линии застройки (мин./макс.), м	3 (2,5 ¹) / 5
③	Процент остекления фасада первого этажа (мин.)	—
④	Уровень входа на первый этаж (макс.), м	0,45 (0,9 ¹)
⑤	Шаг между входами (макс.), м	15
⑥	Глубина террасы (мин./макс.), м	2,5 (1,5 ¹) / 5
⑦	Высота размещения козырька от уровня первого этажа (мин.), м	2,3

Размещается в случае отступа фасада здания от линии застройки и может выходить на нее или отступать. Терраса применяется для зон 2 и 3 без капитальных навесов, в зоне 1.3 допустимо устройство постоянного навеса и трансформация террасы в открытую веранду.

¹ Параметры для индивидуальных жилых домов в зоне 1.3.

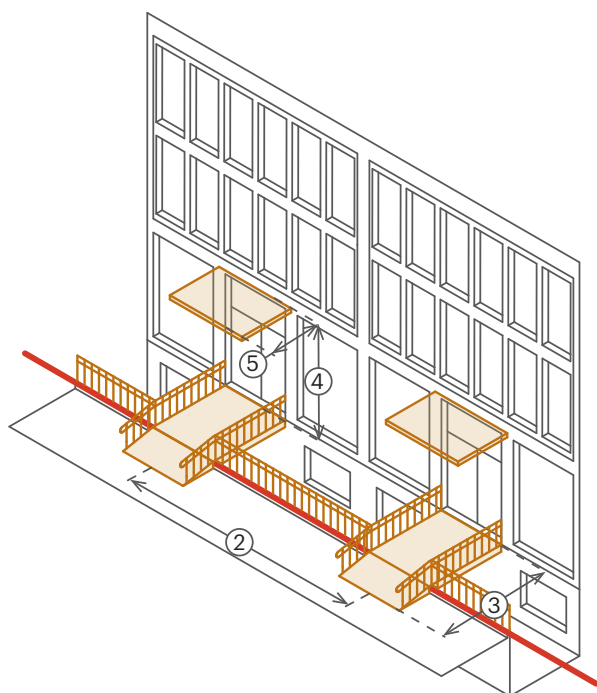
Крыльцо



Параметры		
①	Высота первого этажа, выходящего на линию застройки (мин.), м	3,8
②	Отступ первого этажа от линии застройки (мин.), м	—
③	Процент остекления фасада первого этажа (мин.), %	20
④	Уровень входа на первый этаж (макс.), м	0,45
⑤	Шаг между входами (макс.), м	15
⑥	Высота размещения козырька от уровня первого этажа (мин.), м	2,3
⑦	Глубина козырька (макс.), м	1,5

В зависимости от глубины отступа первого этажа от линии застройки и уровня входа, ступени и (или) пандус могут быть ориентированы перпендикулярно тротуару или располагаться вдоль фасада. Тип фронта предназначен для размещения жилых функций, допускается применение во всех зонах регламента. Не допускается применение для зданий выше 3 этажей.

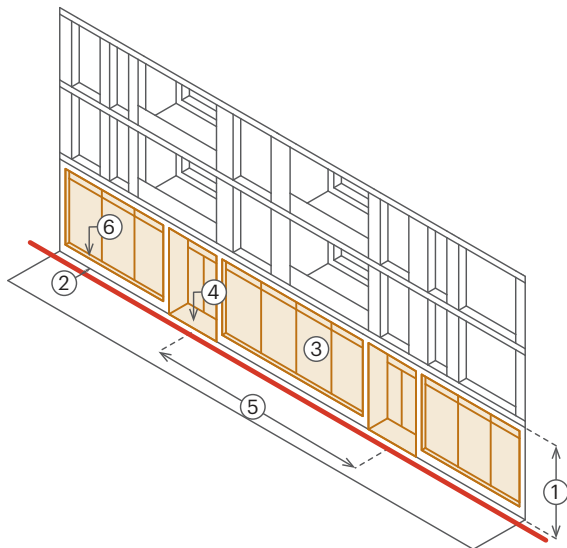
Мост-крыльцо



Параметры		
①	Отступ фасада от линии застройки (мин.), м	—
②	Шаг между входами (макс.), м	15
③	Длина моста (макс.), м	5
④	Высота размещения козырька относительно уровня моста (мин.), м	2,3
⑤	Глубина козырька (макс.), м	1,5

Применяется при разнице между уровнем улицы и первого этажа и на крутом рельефе. Мост-крыльцо обеспечивает вход в здание на 2 или 3 этаже. Предназначен для размещения жилых и нежилых функций в зонах 2 и 3.

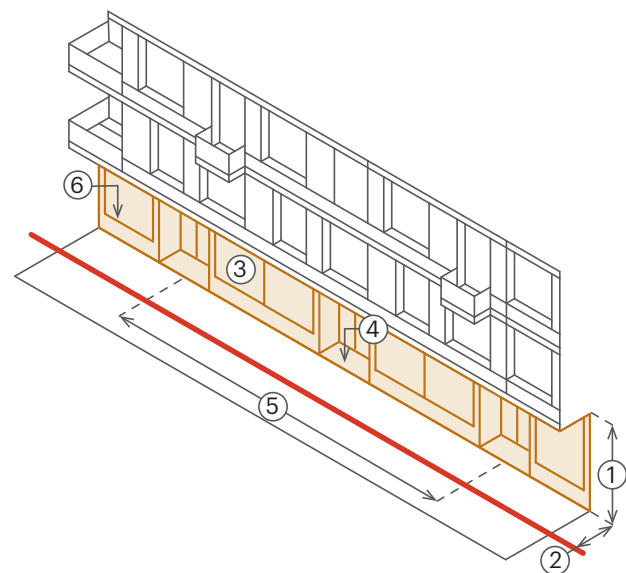
Витрина



Параметры		
①	Высота первого этажа (мин.), м	3,8
②	Отступ первого этажа от линии застройки (макс.), м	1,5
③	Процент остекления фасада первого этажа (мин.), %	60
④	Уровень входа на первый этаж (макс.), м	0
⑤	Шаг между входами (макс.), м	15
⑥	Отметка низа остекления (мин.), м	0,3

Тип фронта предназначен для размещения объектов торговли и услуг, предполагает большую площадь остекления со стороны улицы. Такой фронт допускается во всех зонах регламента, исключая исторические здания и территории неинтенсивного использования.

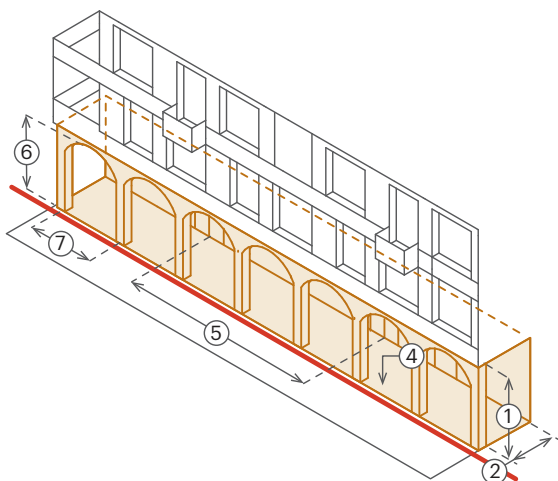
Заглубление



Параметры		
①	Высота первого этажа (мин.), м	3,8
②	Отступ первого этажа от линии застройки (макс.), м	1,2
③	Процент остекления фасада первого этажа (мин.), %	60
④	Уровень входа на первый этаж (макс.), м	0
⑤	Шаг между входами (макс.), м	15
⑥	Отметка низа остекления (мин.), м	0,3

Первый этаж здания с фасадом, выровненным по линии застройки, полностью либо частично заглублен. Такой фронт допускается в зоне 3 современной периметральной застройки.

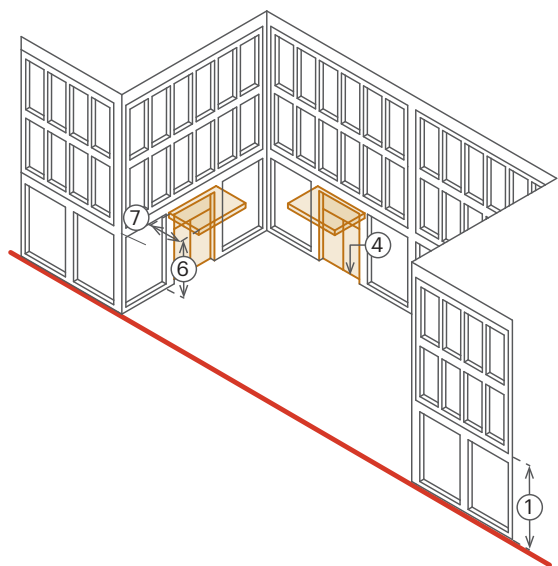
Галерея



Параметры		
①	Высота первого этажа (мин.), м	3,8
②	Отступ первого этажа от линии застройки (мин.), м	1,3
③	Процент остекления фасада первого этажа (мин.), %	60
④	Уровень входа на первый этаж (макс.), м	0
⑤	Шаг между входами (макс.), м	15
⑥	Высота галереи (мин.), м	3,2
⑦	Шаг колонн (мин.), м	1,5

Вдоль линии застройки располагается ряд колонн, поддерживающих перекрытие второго этажа. Тип фронта предназначен для размещения жилых и нежилых функций, допускается применение в зонах 2 и 3.

Фронтальный двор

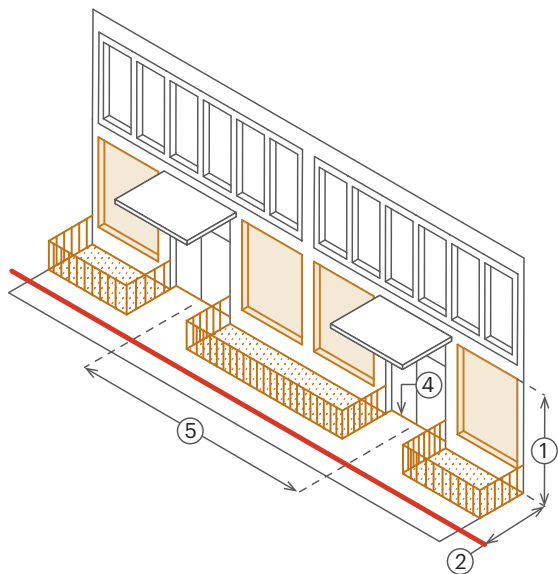


Параметры		
①	Высота первого этажа (мин.), м	3,8
②	Отступ первого этажа от линии застройки (мин.), м	—
③	Процент остекления фасада первого этажа (мин.), %	—
④	Уровень входа на первый этаж (макс.), м	0
⑤	Шаг между входами (макс.), м	—
⑥	Высота размещения козырька (мин.), м	2,3
⑦	Глубина козырька (макс.), м	1,5

В отступе от линии застройки организуется заглибление, ориентированное на улицу. Такое заглибление устраивается в центре строения, протяженность которого составляет не менее 25 м. Фронтальный двор предназначен для размещения жилых и нежилых функций и применяется для застройки в зоне 3.

Палисадники. Требования к организации

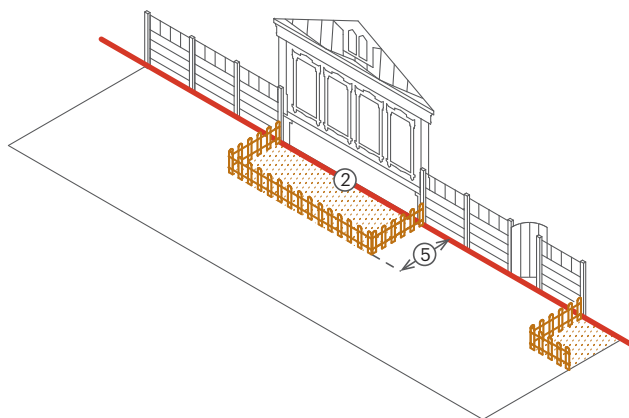
Палисадник в пределах линии застройки



Параметры		
①	Высота первого этажа (мин.), м	3,8
②	Отступ первого этажа от линии застройки (мин./макс.), м	1/3
③	Процент остекления фасада первого этажа (мин.), %	20
④	Уровень входа на первый этаж (макс.), м	0,15
⑤	Шаг между входами (макс.), м	15

Размещается при отступе фасада от линии застройки. Допустимо приподнятое озеленение палисадника для всех типов размещаемых функций в первых этажах зданий, для жилых домов также разрешаются невысокие ограждения (см. «Требования к организации ограждений», с. 103). Такой фронт применяется в зонах 2 и 3.

Выступающий палисадник



Параметры		
①	Высота первого этажа (мин.), м	—
②	Отступ первого этажа от линии застройки (макс.), м	0
③	Процент остекления фасада первого этажа (мин.), %	—
④	Уровень входа на первый этаж (макс.), м	—
⑤	Глубина прифасадной зоны (макс.), м	3

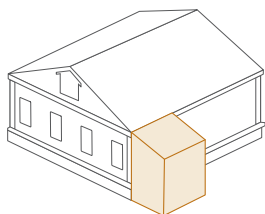
Организовывается перед жилыми и нежилыми домами на территории улицы при отсутствии отступа фасада от линии застройки. Допускается ограждение невысоким забором (см. «Требования к организации ограждений», с. 103). Применяется для зон 1.1, 1.2 и 1.3, исключая фронты, выходящие на улицы У1.

Требования к организации пристраиваемых и надстраиваемых конструкций

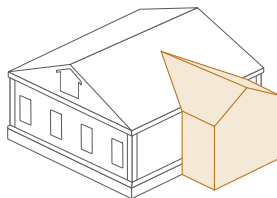
Пристройки и надстройки — виды реконструкции, в ходе которых меняются площадь и (или) этажность строения. Регламентируются их основные объемно-пространственные параметры и расположение на участке относительно линии застройки и главного фасада.

Пристраиваемые и надстраиваемые конструкции выполняются в соответствии с зоной регулирования и обликом основного строения, к которому они примыкают. Их размеры не превышают высотных и линейных параметров

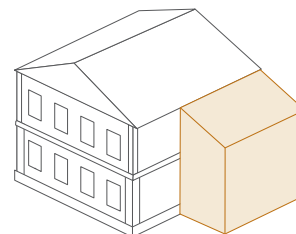
строений и пропорциональны им. Допускается возведение более одной пристройки при условии организации с разных сторон основного строения. Исключаются пристройки к ранее возведенным конструкциям такого типа.



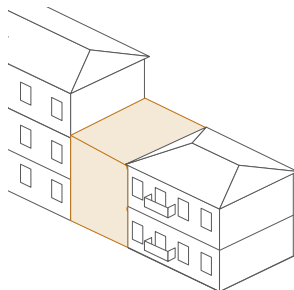
Закрытое крыльцо



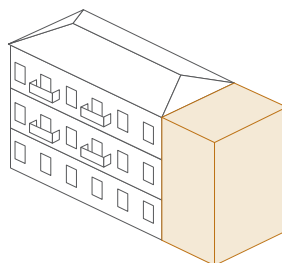
Флигель



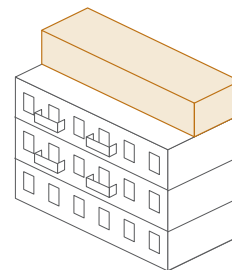
Крытая веранда



Блокируемая пристройка



Торцевая пристройка



Надстройка

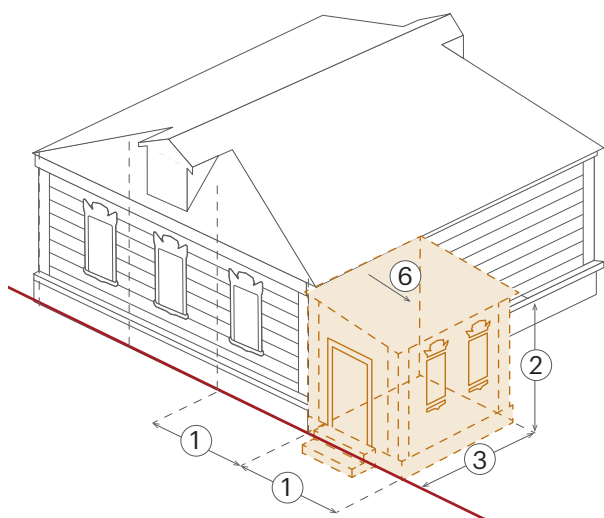
Применение пристраиваемых и надстраиваемых конструкций в зависимости от типа зоны регулирования застройки и улиц

Тип пристройки \ Зоны ОНР	Зона 1.1	Зона 1.2	Зона 1.3	Зона 2	Зона 3
Закрытое крыльцо	● ○	● ○	● ○	● ○ ¹	—
Флигель	● ○	● ○	● ○	● ○	● ○
Крытая веранда	● ○	● ○	● ○	● ○	● ○
Блокируемая пристройка	—	—	● ○	● ○ ²	● ○
Торцевая пристройка	—	—	—	● ○	● ○
Надстройка	—	—	● ○	—	● ○

- Улицы У, У1 и У2 (участки, обращенные на такие улицы соответствуют территориям интенсивного использования)
- Улицы У3, У4 (участки, обращенные на такие улицы соответствуют территориям неинтенсивного использования)

¹ Вид пристройки применяется только для исторических зданий.
² Вид пристройки не применяется для исторических зданий.

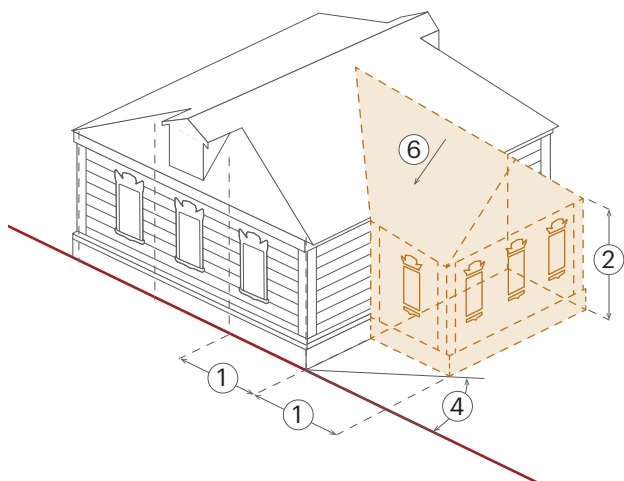
Закрытое крыльцо



Параметры	
① Ширина пристройки (макс.)	1/3 ширины фасада
② Высота пристройки (макс.)	Не выше конька основного здания, но не более 2 этажей
③ Глубина пристройки (макс.)	1/2 от общего объема
④ Отступ от линии застройки (мин.)	—
⑤ Тип крыши	—
⑥ Угол уклона крыши (мин./макс.), °	13/27
⑦ Используемые материалы	В соответствии с зоной регулирования

Такой вид пристройки используется как входная группа в основное строение со стороны уличного фронта и располагается в уровень с фасадом. Закрытое крыльцо применяется в зонах 1.1, 1.2 и 1.3, в зоне 2 — только для исторических строений.

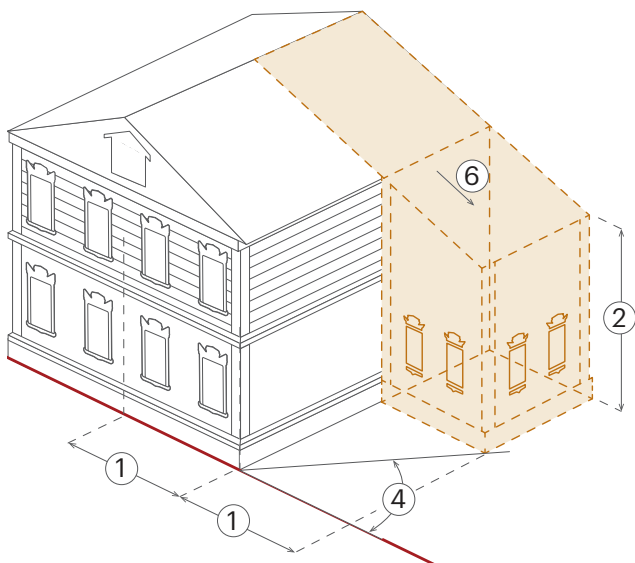
Флигель



Параметры	
① Ширина пристройки (макс.)	1/3 ширины фасада
② Высота пристройки (макс.)	Не выше конька основного здания, но не более 2-х этажей
③ Глубина пристройки (макс.), м	—
④ Отступ от линии застройки (мин.)	2-х этажная надстройка — проекция 45° от линии фасада; 1-этажная пристройка — проекция 30° от линии фасада
⑤ Тип крыши	—
⑥ Угол уклона крыши, °	Равен уклону основной крыши +/- 5°, но не более 35°
⑦ Используемые материалы	В соответствии с зоной регулирования

Пристройка позволяет значительно увеличить жилую площадь, сохраняя высотные параметры внутренних помещений по всему ее периметру. Расстояние до ограждения соседнего участка должно быть не менее 2 м. Применяется для всех типов зон.

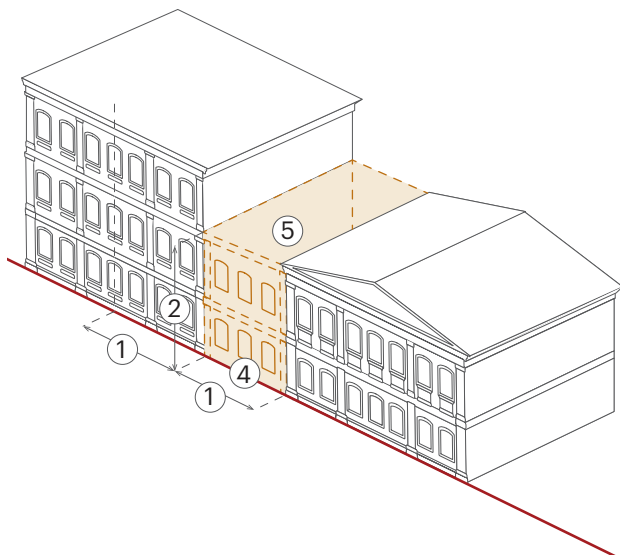
Крытая веранда



Параметры	
① Ширина пристройки (макс.), м	1/2 ширины фасада
② Высота пристройки (макс.)	Не выше карниза основного здания
③ Глубина пристройки (макс.), м	—
④ Отступ от линии застройки (мин.)	Проекция 30° от линии фасада
⑤ Тип крыши	—
⑥ Угол уклона крыши, °	Равен уклону основной кровли, не более 30°
⑦ Используемые материалы	В соответствии с зоной регулирования

Пристройка, формируемая продолжением ската крыши основного здания, для организации дополнительной площади. Применяется для всех типов зон, исключая одноэтажные строения.

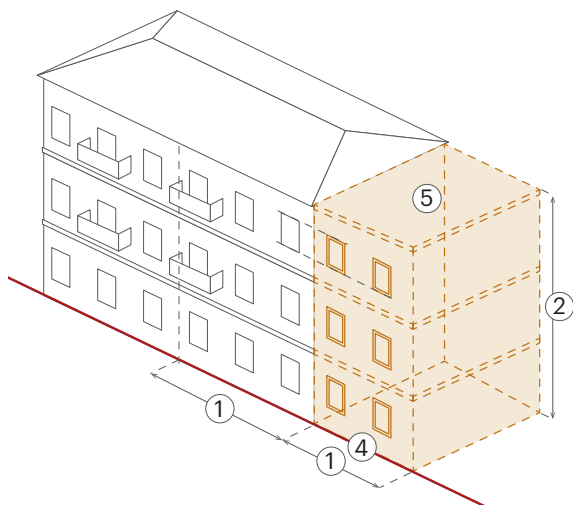
Блокируемая пристройка



Параметры	
① Ширина пристройки (макс.), м	15, не более 1/2 от ширины главного фасада
② Высота пристройки (макс.)	В соответствии с зоной регулирования
③ Глубина пристройки (макс.), м	—
④ Отступ от линии застройки (макс.), м	5
⑤ Тип крыши	В соответствии с зоной регулирования
⑥ Угол уклона крыши, °	—
⑦ Используемые материалы	В соответствии с зоной регулирования

Пристройка, возводимая с целью блокирования двух строений. Высота пристройки не превышает высоту основного и соседствующего зданий. Применяется для зон 1.3, 2 и 3, исключая исторические здания типа полудомков.

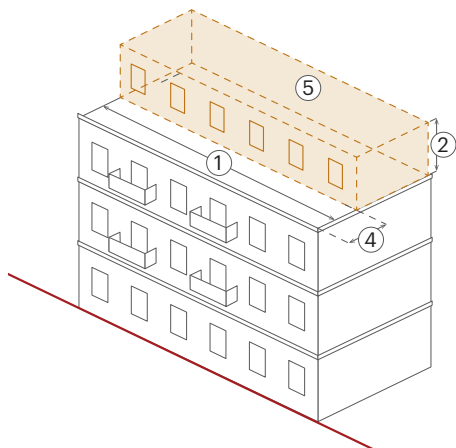
Торцевая пристройка



Параметры	
① Ширина пристройки (макс.), м	15, не более 1/2 от ширины главного фасада
② Высота пристройки (макс.)	В соответствии с зоной регулирования
③ Глубина пристройки (макс.), м	—
④ Отступ от линии застройки (макс.), м	5
⑤ Тип крыши	В соответствии с зоной регулирования
⑥ Угол уклона крыши, °	—
⑦ Используемые материалы	В соответствии с зоной регулирования

Пристройка с торца здания для увеличения площади помещений. Высота пристройки не превышает высоту основного и соседствующего зданий. Применяется для зон 2 и 3, исключая исторические здания типа полудомков.

Надстройка



Параметры	
① Ширина пристройки (макс.)	Ширина пристройки не больше, чем ширина основного здания
② Высота пристройки (макс.), м	3,2
③ Глубина пристройки (макс.), м	—
④ Отступ от линии застройки (макс.), м	7, не более 1/2 глубины здания от линии застройки
⑤ Тип крыши	В соответствии с зоной регулирования
⑥ Угол уклона крыши, °	—
⑦ Используемые материалы	В соответствии с зоной регулирования

Надстройка дополнительного этажа для увеличения площади помещений здания. Высота здания с надстройкой не превышает высоту соседствующих зданий более чем на 2 этажа. Применяется для зон 2 и 3, исключая исторические здания и здания типа полудомков.

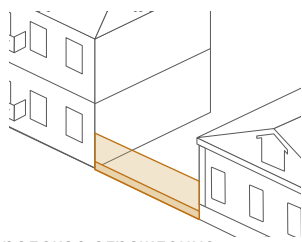
Требования к организации ограждений

Для поддержания целостного облика регламентируются ограждения земельных участков и выступающих палисадников. Основные параметры ограждений зависят от типа среды, интенсивности использования территории и расположения здания относительно линии застройки.

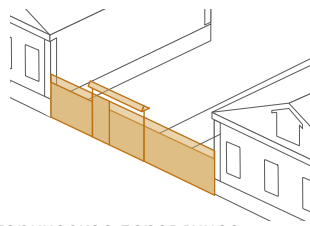
Ограничения действительны для ограждений, выходящих на уличный фронт или внутриквартальные проезды. Ограждение устанавливается по линии застройки. Допускается устройство козырька над входными группами и въездными воротами, высота до конька козырька может превышать предельную высоту ограждения и не регламентируется за исключением Исторического деревянного ограждения. Параметры входных групп и их элементов регламентируются в соответствии с параметрами

ограждений. Допускается наличие пиковых элементов, создающих неоднородный фронт ограждений в пределах максимальной высоты ограждения, за исключением Городского ограждения. Элементы ограждений располагаются вертикально или диагонально. Цветовые решения регламентируются в соответствии с параметрами зон регулирования.

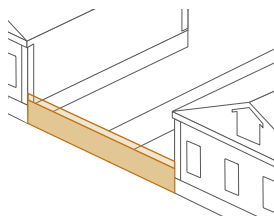
Шумозащитные ограждения не регулируются по высоте и отделяются деревянными панелями.



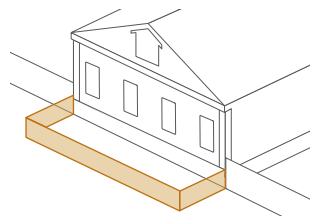
Городское ограждение



Историческое деревянное ограждение



Универсальное ограждение



Ограждение палисадника

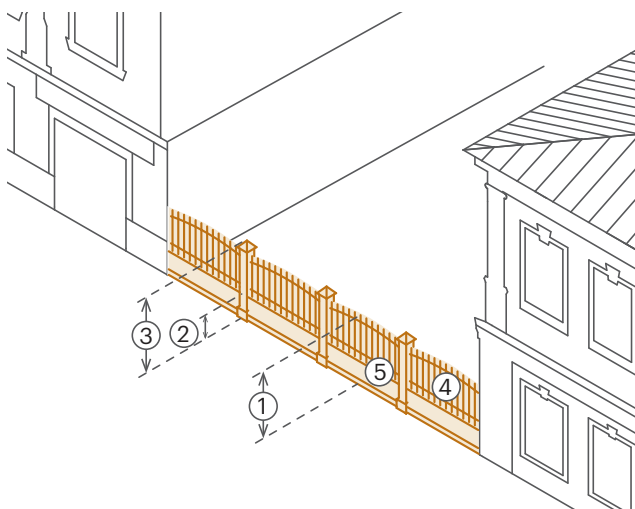
Применение ограждений в зависимости от типа зоны регулирования застройки и улиц

Тип ограждения \ Зоны ОПР	Зона 1.1	Зона 1.2	Зона 1.3	Зона 2	Зона 3
Городское ограждение	—	—	—	●○	●○
Универсальное ограждение	●○	●○	●○	●○	—
Историческое деревянное ограждение	●	—	—	—	—
Ограждение палисадника	●○	●○	●○	—	—

● Улицы У, У1 и У2 (участки, обращенные на такие улицы соответствуют территориям интенсивного использования)

○ Улицы У3 и У4 (участки, обращенные на такие улицы соответствуют территориям неинтенсивного использования)

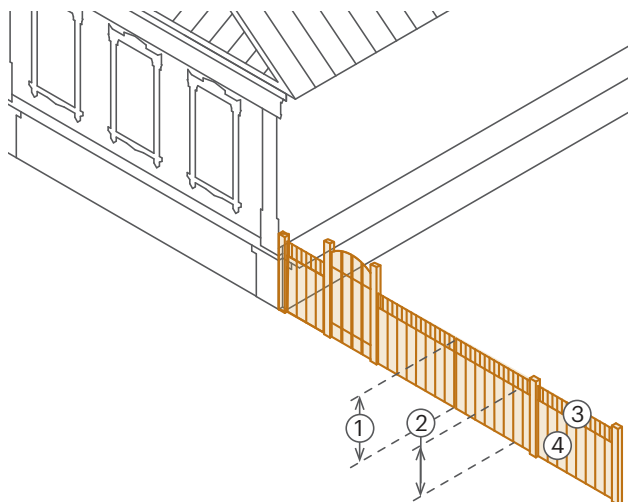
Городское ограждение



Параметры		
①	Высота ограждения (макс.), м	1,5
②	Высота непросматриваемой части от уровня земли (макс.), м	0,5
③	Высота пиковой части ограждения (макс.), м	1,7
④	Процент прозрачности просматриваемой части (мин.), %	50
⑤	Используемые материалы	Металл кованый, камень, кирпич

Ограждение земельных участков в центральной части города. Применяется в зонах 2 и 3 для участков с каменными и кирпичными строениями с отступом и без от линии застройки.

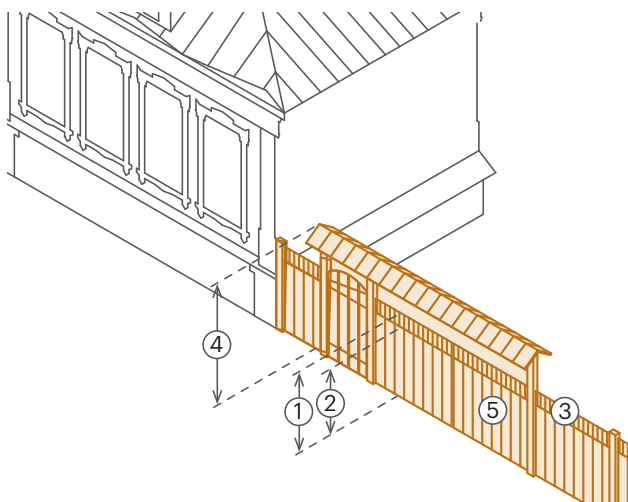
Универсальное ограждение



Параметры		
①	Высота ограждения (макс.), м	1,5
②	Высота непросматриваемой части от уровня земли (макс.), м	1,2
③	Процент прозрачности просматриваемой части (мин.), %	50
④	Используемые материалы	Дерево, камень, кирпич

Ограждение для участков, на которых здание расположено на удалении от линии застройки. Применяется в зонах 1.1, 1.2, 1.3 и 2.

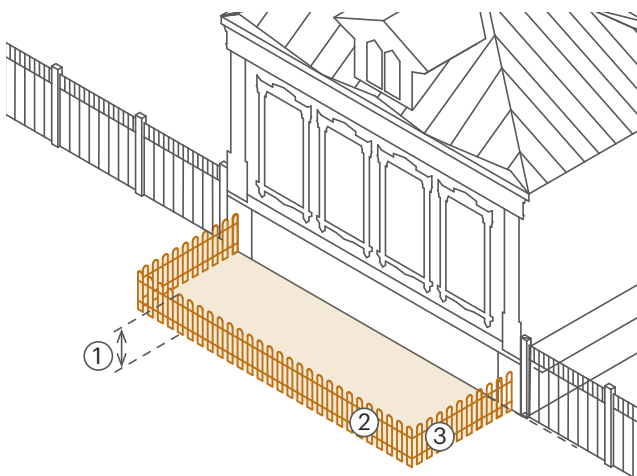
Историческое деревянное ограждение



Параметры		
①	Высота ограждения (макс.), м	1,8
②	Высота непрозрачной части от уровня земли (макс.), м	1,5
③	Процент прозрачности просматриваемой части (мин.), %	50
④	Высота козырька (макс.), м	2,6
⑤	Используемые материалы	Дерево

Высокое деревянное ограждение земельных участков, на которых основное здание размещается по линии застройки. Допускается использование кирпича и камня при восстановлении существующих исторических ограждений. Применяется в зоне 1.1.

Ограждение палисадника



Параметры		
①	Высота ограждения (макс.), м	0,7
②	Процент прозрачности (мин.), %	50
③	Используемые материалы	Дерево

Ограждение для выступающих за пределы земельного участка палисадников. Выполняется из вертикальных и диагональных элементов с соблюдением параметра прозрачности ограждения по всей его протяженности. Применяется в зонах 1.1, 1.2, 1.3, на участках которых основное строение выходит на линию застройки. В зоне 1.1 допускается повышение максимальной высоты ограждения палисадника до 1,2 м.

Приложение 1. Дополнительные материалы

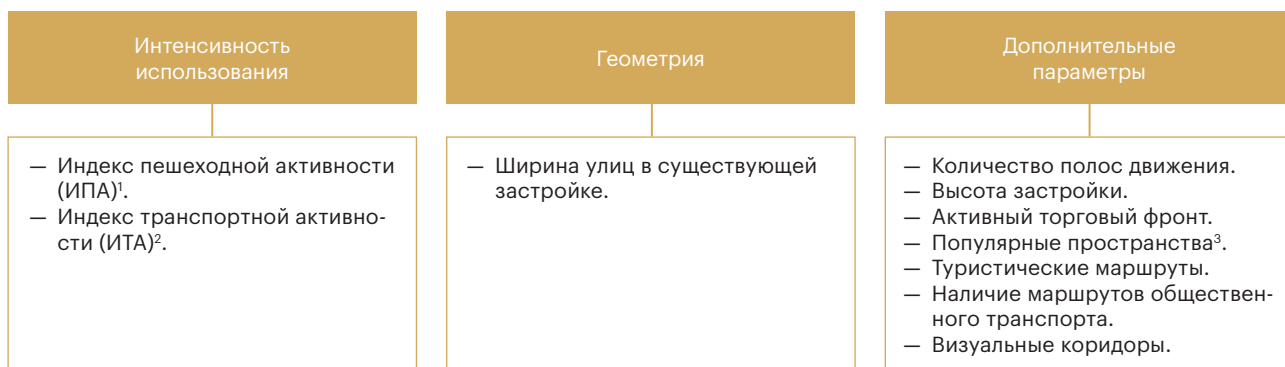
Принцип классификации улиц на территории исторического центра

В границах исторического центра Сергиева Посада можно выделить четыре типа улиц, один из которых (УЗ) также имеет подтип (УЗ*). Также в городе есть 3 уникальные улицы (У), которые не учитываются в общей типологии в виду своих особенностей (нетипичного сочетания параметров влияющих на типологию).

Типы улиц выделены на основе трех критериев: интенсивность использования, ширина, дополнительные параметры. Интенсивность использования определяется интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. При оценке ширины учитывается ширина проезжей части и ширина бестранспортного пространства улицы.

В качестве дополнительных параметров рассматриваются:

- количество полос движения,
- высота застройки,
- активный торговый фронт,
- популярные пространства,
- туристические маршруты,
- наличие маршрутов общественного транспорта,
- визуальные коридоры.



Типовые улицы — улицы, параметры которых встречаются у более чем 3-х улиц или отрезков улиц в границах действия ОПР и поселения.

Выделяемые типы улиц:

Тип У1 — улицы с высокой пешеходной и транспортной активностью.

Тип У2 — улицы с высокой пешеходной и средней транспортной активностью.

Тип У3 — улицы с низкой транспортной и пешеходной активностью. В этом типе выделяется подтип УЗ* — узкие улицы и проезды, расположенные в застройке, но не формирующие границы квартала.

Тип У4 — улицы с высокой транспортной и низкой пешеходной активностью.

Уникальные улицы (У) — улицы отличающиеся выраженной индивидуальностью и представляющие для города особую ценность в силу исторически сложившейся объемно-пространственной структуры, в границах исторического центра выделены 3 таких отрезка.





















¹ Индекс пешеходной активности (ИПА) является комплексным показателем, учитывающим данные, которые косвенно отражают интенсивность пешеходных перемещений. На основании ИПА улицы распределяются на группы с высоким, средним и низким уровнем пешеходной активности.

² Индекс транспортной активности (ИТА) рассчитан на основе данных по суточному спросу — количеству транспортных

средств, проезжающих по улице в сутки. Этот показатель отражает общую интенсивность транспортного движения, не выделяя нагрузки в часы пик. На основании ИТА улицы распределяются по группам с высоким, средним и низким уровнем транспортной активности.

³ По результатам исследования, проведенного по заказу ООО «КБ Стрелка».

Типология улиц на территории исторического центра Сергиева Посада

Тип (подтип) улицы	У1	У2	У3	У3*	У4
Описание	Улицы, имеющие одинаково высокую транспортную и пешеходную нагрузку, в основном расположены в историческом центре города	Улицы с высокой концентрацией объектов торгового-бытового обслуживания и активным фронтом первых этажей, привлекающие пешеходов и не имеющие активного автомобильного движения	Улицы с низкой пешеходной и транспортной активностью, расположенные преимущественно в зоне индивидуальной жилой застройки	Проезды и улицы, проходящие внутри кварталов	Улицы с низкой пешеходной и высокой транспортной активностью, в основном расположены вне жилой застройки
Уровень транспортной и пешеходной активности	ИТА   ИПА  	ИТА   ИПА  	ИТА   ИПА  	ИТА   ИПА  	ИТА   ИПА  
Количество улиц в границах исторического центра	12	32	30	23	2
Ширина улиц в сущ. застройке	20–50 м	10–30 м	6–20 м	6–20 м	15–40 м
Количество полос движения	2–4	2	1–2	0–2	2–4
Высота застройки	1–9 эт.	1–4 эт.	1–3 эт.	1–3 эт.	—
Активный торговый фронт	●	●	○	○	—
Популярные пространства ³	●	●	○	○	—
Туристические маршруты	●	●	—	—	—
Наличие маршрутов общественного транспорта	○	○	—	—	○
Визуальные коридоры	●	○	—	—	○

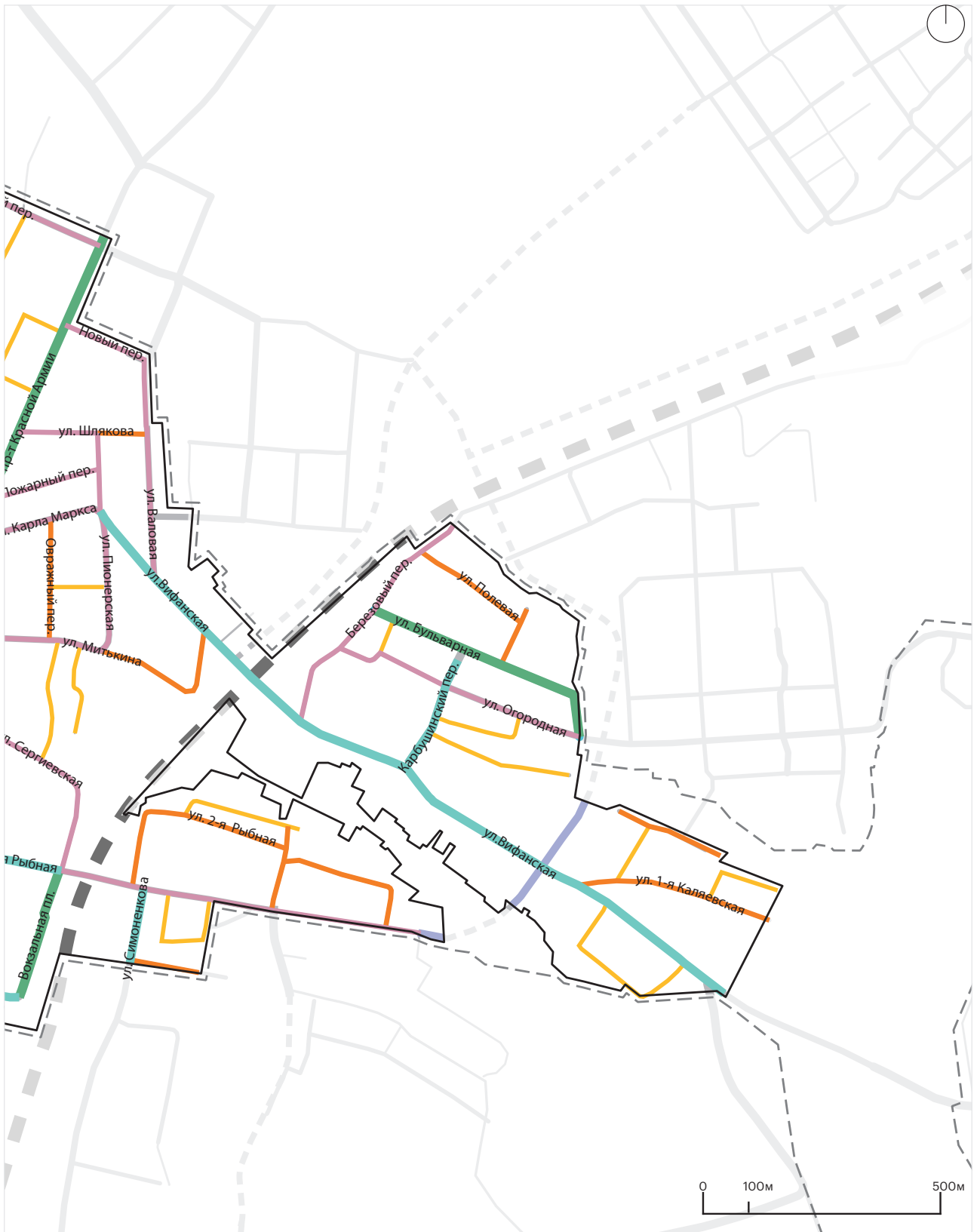
● Обязательное условие ○ Необязательное условие — Условие отсутствует







³ По результатам исследования, проведенного по заказу ООО «КБ Стрелка».

Атлас улиц



--- Граница территории исторического поселения — Граница действия ОПР



- | | | |
|--|---|--|
|  У1 |  У3 |  У4 |
|  У2 |  У3* |  Уникальная улица |

Адресный перечень улиц

№	Адрес	Тип
1.	1-й Бульварный пер.	УЗ*
2.	1-й Ударной Армии ул.	У1
3.	1-я Каляевская ул.	УЗ
4.	1-я Рыбная ул. (от пр-та Красной Армии до Сергиевской ул.)	У1
5.	1-я Рыбная ул. (от ж/д путей до д. 85)	У2
6.	1-я Соловьевская ул.	УЗ*
7.	2-й Бульварный пер.	У1
8.	2-й Рыбный туп.	УЗ*
9.	2-я Каляевская ул.	УЗ
10.	2-я Пролетарская ул.	УЗ
11.	2-я Рыбная ул.	УЗ
12.	2-я Соловьевская ул.	УЗ*
13.	2-я Штатно-Северная ул.	УЗ*
14.	3-й Рыбный туп.	УЗ*
15.	3-я Рыбная ул.	УЗ*
16.	3-я Соловьевская ул.	УЗ
17.	8 Марта ул. (от ул. Суворова до ул. 1-й Ударной Армии)	УЗ
18.	8 Марта ул. (от ул. Фаворского до ул. Суворова)	У2
19.	Алексеева ул.	УЗ
20.	Аптекарский пер. (от ул. 1-й Ударной Армии до Красногорской пл.)	У2
21.	Банный Двор пер.	УЗ*
22.	Березовый пер.	У2
23.	Болотная ул.	УЗ
24.	Бульварная ул.	У
25.	Валовая ул.	У2
26.	Верхненекрасовская ул.	УЗ
27.	Вифанская ул.	У1
28.	Вознесенская ул. (от 1-й Рыбной ул. до ул. Митькина)	У2
29.	Вознесенская ул. (от Кооперативной ул. до 1-й Рыбной ул.)	У1
30.	Вокзальная пл.	У
31.	Вокзальный пер.	УЗ*
32.	Воробьевская ул. (от Никольского кладбища до Поварской ул.)	УЗ
33.	Воробьевская ул. (от Поварской ул. до Клементьевской ул.)	У2
34.	Долгокукуевская ул. (от Нижнекукуевской ул. до ул. 1-й Ударной Армии)	УЗ

№	Адрес	Тип
35.	Железнодорожная ул.	УЗ
36.	Зеленый пер.	У2
37.	Ильинская ул. (от поворота к Кустарной ул. до Кустарной ул.)	УЗ*
38.	Ильинская ул. (от Пушкарской ул. до пр-та Красной Армии)	У2
39.	Ильинская ул. (от Пушкарской ул. до ул. Кирова)	У1
40.	Ильинская ул. (от ул. Кирова до поворота к Кустарной ул.)	У2
41.	Карбушинская наб.	УЗ*
42.	Карбушинская ул.	УЗ*
43.	Карбушинский пер.	У1
44.	Карла Маркса ул.	У2
45.	Кирова ул.	У1
46.	Клементьевская ул.	У2
47.	Козий пер.	УЗ*
48.	Кооперативная ул. (от Клементьевской ул. до пр-та Красной Армии)	У2
49.	Кооперативная ул. (от пр-та Красной Армии до Вокзальной пл.)	У1
50.	Косой пер.	УЗ*
51.	Красной Армии пр-т (от Воробьевской ул. до Сергиевской ул.)	У1
52.	Красной Армии пр-т (от Сергиевской ул. до Зеленого пер.)	У
53.	Крестьянская ул.	У2
54.	Крестьянский пер.	УЗ*
55.	Крутой пер.	УЗ
56.	Кузьминова ул.	УЗ
57.	Кукуевская наб.	УЗ*
58.	Кустарная ул.	УЗ
59.	Левонапрудная ул.	У2
60.	Луговая ул.	УЗ*
61.	Митькина ул.	УЗ
62.	Митькина ул. (от Вознесенской ул. до Пионерской ул.)	У2
63.	Неглинная ул. (от д. 14 до Северной ул.)	У2
64.	Неглинная ул. (от ул. Сорокина до д. 14)	УЗ*
65.	Нижнекукуевская ул.	УЗ
66.	Нижненекрасовская ул.	У2
67.	Николая Громова ул.	У2
68.	Новый пер.	У2

Приложение 1.
Дополнительные материалы

№	Адрес	Тип
69.	Овражный пер.	У3
70.	Огородная ул.	У2
71.	Пархоменко ул.	У3
72.	Пионерская ул.	У2
73.	Пионерский пер.	У3*
74.	Поварская Набережная ул. (от ул. Поварская до д. 9)	У2
75.	Поварская Набережная ул. (от д. 9 до д. 3)	У3
76.	Поварская ул.	У3
77.	Пожарный пер.	У2
78.	Полевая ул.	У3
79.	Правонапрудная ул.	У2
80.	Проектрируемый пр. (от Бороунской ул. до 1-й Рыбной ул.)	У4
81.	Пушкарская ул.	У3
82.	Рабочий туп.	У3*
83.	Садовая ул.	У2
84.	Северная ул. (от ул. Кирова до Благовещенской ул.)	У4
85.	Северная ул. (от ул. Кузьмина до ул. Кирова)	У3
86.	Северный туп.	У3
87.	Сергиевская ул.	У2
88.	Симоненкова ул. (от 3-го Рыбного туп. до 1-й Рыбной ул.)	У1
89.	Советская ул. (от Северной ул. до Неглинной ул.)	У3
90.	Сорокина ул.	У2
91.	Спортивный пер.	У3*
92.	Суворова ул. (от Ильинской ул. до ул. Фаворского)	У2
93.	Суворова ул. (от ул. Фаворского до ул. 8 Марта)	У1
94.	Сурикова ул.	У3
95.	Трубная ул. (от 2-го Рыбного туп. до 3-го Рыбного туп.)	У3*
96.	Фаворского ул. (от ул. Суворова до Крестьянской ул.)	У2
97.	Фаворского ул. (от Крестьянской ул. до д. 85)	У3
98.	Чудинова пер.	У3*
99.	Шлякова ул. (от пр-та Красной Армии до Пионерской ул.)	У2
100.	Шлякова ул. (от Пионерской ул. до Вальной ул.)	У3

№	Адрес	Тип
101.	Штатно-Нагорная ул. (от ул. Пархоменко до ул. Фаворского)	У3
102.	Штатно-Нагорная ул. (от ул. Фаворского до ул. Суворова)	У2

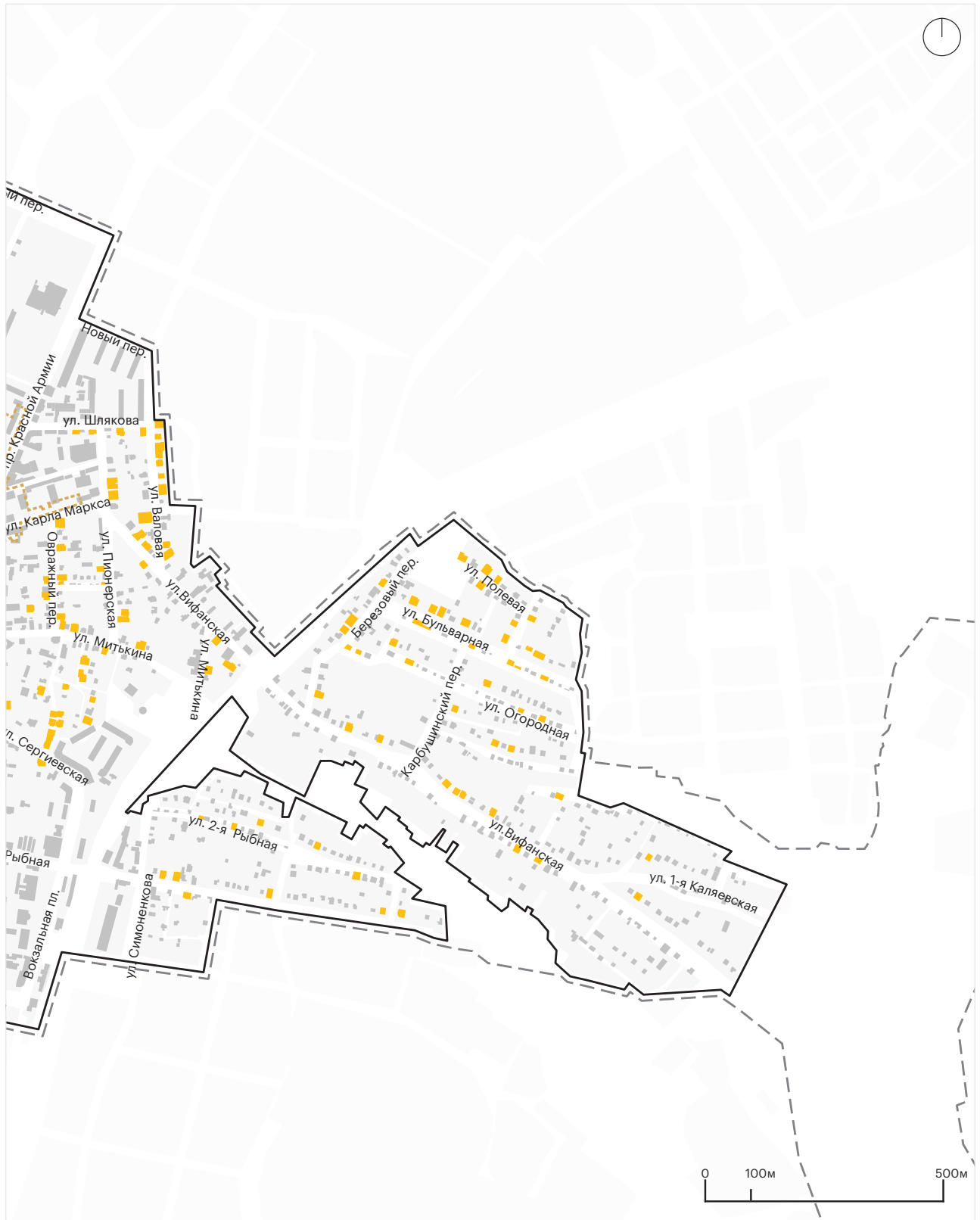
Карта ценных градоформирующих объектов



- - - - Граница территории
исторического поселения

— Граница действия ОПР

— Граница Троице-
Сергиевой Лавры



----- Граница территории охранной
зоны Троице-Сергиевой Лавры

■ Ценные градоформирующие
объекты

■ Объекты застройки

Список ценных градоформирующих объектов

По результатам исследований в рамках разработки документа сформирован перечень объектов, сохранение параметров и архитектурных деталей которых положительно скажется на историческом контексте города. Объекты из данного перечня рекомендуется включить в разрабатываемый Предмет охраны исторического поселения регионального значения «Сергиев Посад» в качестве исторически ценных градоформирующих объектов.

Приведенные в списке адреса соответствуют строениям с сохранившимися историческими объемными параметрами и декоративными архитектурными элементами, обладающим выраженной архитектурно-художественной ценностью, имеющим важное градоформирующее значение, но не имеющим охранного статуса. Они не включены в реестр объектов культурного наследия и не фигурируют в проекте Предмета охраны исторического поселения.

Данные объекты выявлены впервые в ходе натурных и архивно-исторических исследований¹ и рекомендуются к внесению в состав Предмета охраны исторического поселения, как исторически ценные градоформирующие объекты² с сохранением их объемных

параметров и архитектурных деталей. Среди выделенных объектов строения:

- формирующие фронт застройки отдельных улиц;
- расположенные на пересечении исторических улиц, площадей, вдоль основных туристических маршрутов или в непосредственной близости от объектов культурного наследия;
- определяющие масштаб застройки улиц, кварталов и слобод;
- общественного назначения, имеющие историческую ценность;
- имеющие историко-мемориальное значение.

¹ Исследование проведено совместно с Московским областным отделением Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК).

² См. п. 2 ст. 59 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. Предмет охраны

исторического поселения включает в себя исторически ценные градоформирующие объекты — здания и сооружения, формирующие историческую застройку и объединенные в том числе масштабом, объемом, структурой, стилем, конструктивными материалами, цветовым решением и декоративными элементами.

Приложение 1.
Дополнительные материалы

№	Адрес
1.	Алексеева ул., 1/17
2.	1-й Ударной Армии ул., 3А
3.	1-й Ударной Армии ул., 4А
4.	1-й Ударной Армии ул., 15
5.	1-й Ударной Армии ул., 47
6.	1-й Ударной Армии ул., 20
7.	1-й Ударной Армии ул., 49
8.	1-й Ударной Армии ул., 41
9.	1-й Ударной Армии ул., 26
10.	1-й Ударной Армии ул., 87
11.	8 Марта ул., 1/8
12.	8 Марта ул., 6А
13.	8 Марта ул., 8
14.	8 Марта ул., 9
15.	8 Марта ул., 11
16.	Банный двор пер., 4
17.	Банный двор пер., 8
18.	Банный двор пер., 11
19.	Банный двор пер., 15
20.	Болотная ул., 30
21.	Болотная ул., 34
22.	Болотная ул., 36
23.	Болотная ул., 43
24.	Болотная ул., 44
25.	Болотная ул., 48
26.	Болотная ул., 49
27.	Болотная ул., 50/28
28.	Болотная ул., 64
29.	Болотная ул., 66
30.	Березовый пер., 4

№	Адрес
31.	Березовый пер., 11
32.	Березовый пер., 12/2
33.	Березовый пер., 15А
34.	Березовый пер., 23 (Лесная ул. 1)
35.	Бульварная ул., 5
36.	Бульварная ул., 6
37.	Бульварная ул., 7
38.	Бульварная ул., 8
39.	Бульварная ул., 9
40.	Бульварная ул., 13
41.	Бульварная ул., 14/6
42.	Бульварная ул., 21
43.	Бульварная ул., 22
44.	Бульварная ул., 24
45.	Бульварная ул., 25
46.	Бульварная ул., 27
47.	Бульварная ул., 30
48.	Валовая ул., 3
49.	Валовая ул., 8
50.	Валовая ул., 4
51.	Валовая ул., 6
52.	Валовая ул., 5
53.	Валовая ул., 7
54.	Валовая ул., 14
55.	Валовая ул., 16
56.	Валовая ул., 18
57.	Валовая ул., 20
58.	Валовая ул., 22
59.	Валовая ул., 24
60.	Валовая ул., 26

№	Адрес
61.	Верхнекрасовская ул., 8
62.	Вифанская ул., 3
63.	Вифанская ул., 4
64.	Вифанская ул., 5
65.	Вифанская ул., 12
66.	Вифанская ул., 15
67.	Вифанская ул., 22
68.	Вифанская ул., 26
69.	Вифанская ул., 27
70.	Вифанская ул., 29
71.	Вифанская ул., 49
72.	Вифанская ул., 59
73.	Вифанская ул., 71
74.	Вифанская ул., 73
75.	Вифанская ул., 75
76.	Вифанская ул., 81
77.	Вифанская ул., 104
78.	Вифанская ул., 108
79.	Вифанская ул., 121
80.	Вознесенская ул., 1
81.	Вознесенская ул., 3/1
82.	Вознесенская ул., 10
83.	Вознесенская ул., 20
84.	Вознесенская ул., 17
85.	Вознесенская ул., 21
86.	Вознесенская ул., 33
87.	Вознесенская ул., 43
88.	Вознесенская ул., 53
89.	Вознесенская ул., 67
90.	Вознесенская ул., 30А

№	Адрес
91.	Вокзальный пер., 7
92.	Вокзальный пер., 8
93.	Вокзальный пер., 12
94.	Вокзальный пер., 13
95.	Вокзальный пер., 13
96.	Вокзальный пер., 14
97.	Вокзальный пер., 16
98.	Вокзальный пер., 18
99.	Вокзальный пер., 20
100.	Воробьевская ул., 16
101.	Николая Громова ул., 11
102.	Николая Громова ул., 13
103.	Николая Громова ул., 20
104.	Николая Громова ул., 22
105.	Николая Громова ул., 25
106.	Николая Громова ул., 36
107.	Николая Громова ул., 40
108.	Николая Громова ул., 42
109.	Николая Громова ул., 43/1
110.	Николая Громова ул., 44
111.	Николая Громова ул., 47
112.	Долгокукуевская ул., 21
113.	Долгокукуевская ул., 50
114.	Долгокукуевская ул., 66/52
115.	Зеленый пер., 5
116.	Зеленый пер., 10
117.	Ильинская ул., 2
118.	Ильинская ул., 4/1
119.	Ильинская ул., 6/2

Приложение 1.
Дополнительные материалы

№	Адрес
120.	Ильинская ул., 10
121.	Ильинская ул., 11
122.	Ильинская ул., 11А
123.	Ильинская ул., 18
124.	Ильинская ул., 19
125.	Ильинская ул., 20
126.	Ильинская ул., 21
127.	Каляевская 2-я ул., 4
128.	Каляевская 1-я ул., 3
129.	Карбушинская наб., 2
130.	Карбушинская ул., 13
131.	Карбушинская ул., 17
132.	Кирова ул., 3
133.	Кирова ул., 6
134.	Кирова ул., 13
135.	Кирова ул., 16
136.	Кирова ул., 24
137.	Кирова ул., 26
138.	Кирова ул., 27
139.	Кирова ул., 30
140.	Кирова ул., 31
141.	Кирова ул., 34
142.	Кирова ул., 36
143.	Кирова ул., 43
144.	Кирова ул., 45/13
145.	Кирова ул., 47/14
146.	Кирова ул., 48

№	Адрес
147.	Кирова ул., 50
148.	Кирова ул., 51
149.	Кирова ул., 54
150.	Кирова ул., 57
151.	Кирова ул., 57
152.	Кирова ул., 62
153.	Кирова ул., 69
154.	Кирова ул., 103
155.	Клементьевская ул., 3
156.	Клементьевская ул., 7
157.	Клементьевская ул., 9
158.	Клементьевская ул., 13
159.	Клементьевская ул., 15
160.	Клементьевская ул., 16
161.	Клементьевская ул., 18
162.	Клементьевская ул., 22А
163.	Клементьевская ул., 34
164.	Клементьевская ул., 36
165.	Клементьевская ул., между домами 38 и 40
166.	Клементьевская ул., 44
167.	Клементьевская ул., 50/42
168.	Кооперативная ул., 24/93
169.	Кооперативная ул., 30
170.	Кооперативная ул., 32
171.	Кооперативная ул., 35Б
172.	Кооперативная ул., 35
173.	Кооперативная ул., 36

№	Адрес
174.	Кооперативная ул., 37
175.	Кооперативная ул., 39
176.	Кооперативная ул., 42
177.	Косой пер., 3
178.	Красной Армии пр-т, 136
179.	Красной Армии пр-т, 58
180.	Красной Армии пр-т, 60
181.	Красной Армии пр-т, 66
182.	Красной Армии пр-т, 68
183.	Красной Армии пр-т, 70
184.	Красной Армии пр-т, 76
185.	Красной Армии пр-т, 78
186.	Красной Армии пр-т, 78А
187.	Красной Армии пр-т, 80
188.	Красной Армии пр-т, 86
189.	Красной Армии пр-т, 93/24
190.	Красной Армии пр-т, 94/2
191.	Красной Армии пр-т, 103
192.	Красной Армии пр-т, 105
193.	Красной Армии пр-т, 111
194.	Красной Армии пр-т, 139
195.	Красной Армии пр-т, 146
196.	Красной Армии пр-т, 156
197.	Красной Армии пр-т, 50
198.	Красной Армии пр-т, 75
199.	Красной Армии пр-т,79
200.	Красной Армии пр-т, 96

№	Адрес
201.	Красной Армии пр-т, 97
202.	Красной Армии пр-т, 107
203.	Красной Армии пр-т, 109 А
204.	Крестьянская ул., 6
205.	Крестьянская ул., 9
206.	Кузьминова ул., 7
207.	Кузьминова ул., 10
208.	Кузьминова ул., 19
209.	Кузьминова ул., 27
210.	Кукуевская наб., 4
211.	Кукуевская наб., 5
212.	Кукуевская наб., 6
213.	Кустарная ул., 11
214.	Кустарная ул., 16
215.	Кустарная ул., 18
216.	Кустарная ул., 25
217.	Кустарная ул., 29
218.	Кустарная ул., 30
219.	Кустарная ул., 37
220.	Кустарная ул., 42
221.	Левонапрудная ул., 1А
222.	Левонапрудная ул., 5
223.	Левонапрудная ул., 7А
224.	Левонапрудная ул., 8
225.	Митькина ул., 5А
226.	Митькина ул., 13
227.	Митькина ул., 17

Приложение 1.
Дополнительные материалы

№	Адрес
228.	Митькина ул., 26
229.	Митькина ул., 29
230.	Митькина ул., 40
231.	Неглинная ул., 3
232.	Неглинная ул., 6
233.	Нижнекрасовская ул., 4
234.	Нижнекукуевская ул., 17
235.	Нижнекукуевская ул., 25
236.	Нижнекукуевская ул., 42
237.	Овражный пер., 21
238.	Овражный пер., 4
239.	Овражный пер., 8
240.	Овражный пер., 17/1
241.	Овражный пер., 19
242.	Овражный пер. 25
243.	Овражный пер., 11
244.	Овражный пер., 3
245.	Огородная ул., 4
246.	Огородная ул., 7
247.	Огородная ул., 12
248.	Огородная ул., 23
249.	Огородная ул., на пересечении с Карбушинской наб.
250.	Огородная ул., 44
251.	Пархоменко ул., 14
252.	Пархоменко ул., 36
253.	Пархоменко ул., 40
254.	Пионерская ул., 1/12

№	Адрес
255.	Пионерская ул., 15
256.	Пионерская ул., 11
257.	Пионерская ул., 13
258.	Пионерская ул., 22
259.	Пионерская ул., 26
260.	Пионерская ул., 27
261.	Пионерская ул., 29
262.	Поварская ул., 7
263.	Поварская ул., 19
264.	Поварская ул., между домами 31 и 33
265.	Поварская ул., 39
266.	Поварская наб., 2
267.	Поварская наб., 4
268.	Поварская наб., 5
269.	Полевая ул., 1
270.	Полевая ул., 2
271.	Полевая ул., 4
272.	Полевая ул., 5
273.	Полевая ул., 7
274.	Полевая ул., 12
275.	Полевая ул., 14
276.	Правонапрудная ул., 2
277.	Правонапрудная ул., 3
278.	Правонапрудная ул., 5
279.	Правонапрудная ул., 6
280.	Правонапрудная ул., 8
281.	Правонапрудная ул., 9

№	Адрес
282.	Пушкарская ул., 2/5
283.	Пушкарская ул., 5
284.	Пушкарская ул., 6
285.	Пушкарская ул., 7
286.	Пушкарская ул., 9
287.	Пушкарская ул., 11
288.	Пушкарская ул. 17
289.	Пушкарская ул. 22
290.	Рабочий тупик, 13
291.	Рабочий тупик, 14
292.	Рабочий тупик, 16
293.	Рыбная 1-я ул., 7
294.	Рыбная 1-я ул., 31
295.	Рыбная 1-я 33
296.	Рыбная 1-я ул., 36
297.	Рыбная 1-я ул., 57
298.	Рыбная 1-я ул., 81
299.	Рыбная 1-я ул., 83
300.	Рыбная 1-я ул., 76
301.	Рыбная 2-я ул., 58
302.	Рыбная 2-я ул., 27
303.	Рыбная 2-я ул., 26
304.	Рыбная 2-я ул., 34
305.	Рыбная 2-я ул., 19
306.	Садовая ул., 2/18
307.	Сергиевская ул., 12
308.	Сергиевская ул., 20

№	Адрес
309.	Северная ул., 23
310.	Северная ул., 10
311.	Северная ул., 7
312.	Северный тупик, 4
313.	Северный тупик, 5
314.	Северный тупик, 10
315.	Советская ул., 11
316.	Соловьевская 2-я ул., 8
317.	Соловьевская 3-я ул., 11
318.	Сорокина ул., 29
319.	Сорокина ул., 31
320.	Сорокина ул., 33
321.	Спортивный пер., 4
322.	Спортивный пер., 6
323.	Суворова ул., 2
324.	Суворова ул., 5
325.	Суворова ул., 13
326.	Суворова ул., 15
327.	Суворова ул.,17
328.	Суворова ул., 17А
329.	Суворова ул., 16
330.	Суворова ул., 21
331.	Суворова ул., 25
332.	Суворова ул., 29
333.	Суворова ул., 30
334.	Суворова ул., 42
335.	Сурикова ул., 14

Приложение 1.
Дополнительные материалы

№	Адрес
336.	Сурикова ул., 23
337.	Сурикова ул., между домами 24 и 26
338.	Сурикова ул., 42
339.	Фаворского ул., 2/1
340.	Фаворского ул., 8
341.	Фаворского ул., 13
342.	Фаворского ул., 17
343.	Фаворского ул., 19
344.	Фаворского ул., 25/18
345.	Фаворского ул., 29
346.	Фаворского ул., 31
347.	Фаворского ул., 46
348.	Фаворского ул., 55
349.	Штатно-Нагорная ул., 3
350.	Штатно-Нагорная ул., 9
351.	Штатно-Нагорная ул., 10
352.	Штатно-Нагорная ул., 17
353.	Штатно-Нагорная ул., 31
354.	Штатно-Северная 2-я ул., 12
355.	Штатно-Северная 2-я ул., 13
356.	Штатно-Северная 2-я ул., 18
357.	Шлякова ул., 6
358.	Шлякова ул., 10
359.	Шлякова ул., 14
360.	Шлякова ул., 22/15

Рекомендуемые изменения в Приказ об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Троице-Сергиевой лавры, 1540-1550 гг.»¹

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Троице-Сергиевой лавры, 1540-1550 гг.» в его исторической среде рекомендуется внесение изменений в приказ Министерства культуры РФ¹ в части дополнительного установления зон регулирования застройки и дополнения существующих ограничений.

В настоящих границах зоны охраны Лавры не учтены особенности исторической застройки в полном объеме: в зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р-1 и Р-2 предельные параметры высотности (8 м и 10 м) и протяженности фасада по красной линии (6–10 м и 6–12 м) препятствуют возникновению 2-х и 3-х этажных зданий, с большей протяженностью фасада, которые бы отвечали параметрам исторических каменных строений по ул. 1-й Ударной Армии, пр-ту Красной Армии и примыкающих к нему улиц. Для поддержания исторического облика центральной части Сергиева Посада необходимо установление

в дополнение к существующим зонам охраны объекта культурного наследия Троице-Сергиевой Лавры зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р-7, предельные параметры этой зоны позволяют строительство зданий, отвечающих городскому контексту.

Параметры, установленные в границах зон охраны, при наложении на зоны градостроительных регламентов, в том числе зон ПЗЗ, имеют приоритетный статус.

Внесение изменений в Приказ¹ предусматривает разработку проекта зон охраны и материалы историко-культурных исследований².

Название раздела / пункта	Внесенные изменения	Ссылка на раздел ОПР
Часть I		
Приложение N 1. Описание границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «ансамбль Троице-Сергиевской лавры, 1540–1550», включенного в список всемирного наследия, расположенного в г. Сергиев Посад московской области		
1. Охранная зона	— Без изменений.	
2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	— Дополнен подпункт 2.2. Включено описание измененной карты градостроительного зонирования.	Предложенное изменение следует основным целям ОПР, не имеет прямого аналога в его составе.
3. Зона охраняемого природного ландшафта	— Без изменений.	
Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Троице-Сергиевской лавры, 1540–1550 гг.», включенного в Список всемирного наследия.	Необходимо скорректировать карту: — Устанавливаются дополнительно к существующим зонам охраны одна зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. — Изменяются границы зон Р-1, Р-2 с учетом внедрения новой зоны Р-7.	Предложенное изменение следует основным целям ОПР, не имеет прямого аналога в его составе.

¹ Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1341 от 29 апреля 2015 г. «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Троице-Сергиевой лавры, 1540–1550 гг.", включенного в Список всемирного наследия, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон».

² Состав материалов историко-культурных исследований приведен в постановлении Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. №972 в Положении о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории культуры) народов Российской Федерации.

<p>Координаты характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Троице-Сергиевской лавры, 1540–1550 гг.», включенного в Список всемирного наследия.</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Устанавливаются дополнительно к существующим зонам охраны одна зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Добавляются координаты зоны Р-7. — Изменяются границы зон Р-1, Р-2 с учетом внедрения новой зоны Р-7. 	<p>Предложенное изменение следует основным целям ОПР, не имеет прямого аналога в его составе.</p>
<p>Приложение N 2. Требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «ансамбль Троице-Сергиевской лавры, 1540–1550 гг.», включенного в список всемирного наследия</p>		
<p>1. Охранная зона</p>	<p>— Без изменений.</p>	
<p>2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности</p>		
<p>Участки с режимом Р-1</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Изменяется п. 1.5. Разрешается строительство до 2 этажей и до 8 м до верха кровли, протяженностью фасада по красной линии до 14 м. — Изменяется п. 1.7. Дополняются разрешенные типы крыш: вальмовая и двускатная и материалы отделки фасадов: штукатурка, натуральный и искусственный камень. — Изменяется п. 1.8. Вводится параметр прозрачности ограждения и устанавливается минимальная прозрачность верхней части ограждения не менее 50%. Вводится параметр высоты непрозрачной части ограждения — 1,5 м. Изменяется максимальная высота ограждений — 1,8 м, добавляется исключение для ограждений земельных участков, выходящих на улицы с повышенной шумовой нагрузкой³. Дополняются разрешенные материалы ограждений, вводится кованый металл. — Вводится пункт. Разрешается строительство пристроек, выходящих на красную линию, если ширина пристройки не более 2 м. — Вводится пункт. Разрешается строительство пристроек, не выходящих на фасадную сторону улицы, размеры которых не превышают размеры основного (капитального) здания. — Вводится пункт. Запрещается строительство надстроек и пристроек, выходящих на фасадную сторону улиц, за исключением случаев описанных в пунктах выше. — Вводится пункт. Запрещается использование плоских типов крыш. 	<p>Книга 1. Требования к застройке «Требования к застройке». См. с. 47–49.</p>
<p>Участки с режимом Р-2</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Изменяется п. 1.5. Разрешается строительство до 2 этажей и до 10 м до верха кровли, протяженностью фасада по красной линии 10–14 м. — Изменяется п. 1.8. Вводится параметр прозрачности ограждения и устанавливается минимальная прозрачность верхней части ограждения не менее 50%. Вводится параметр высоты непрозрачной части ограждения — 1,5 м. Изменяется максимальная высота ограждений — 1,8 м, добавляется исключение для ограждений земельных участков, выходящих на улицы с повышенной шумовой нагрузкой³. Дополняются разрешенные материалы ограждений, вводится кованый металл. — Вводится пункт. Разрешается строительство пристроек, выходящих на красную линию, если ширина пристройки не более 2 м. — Вводится пункт. Разрешается строительство пристроек, не выходящих на фасадную сторону улицы, размеры которых не превышают размеры основного (капитального) здания. 	<p>Книга 1. Требования к застройке «Требования к застройке». См. с. 55–57.</p>

³ Нормативные показатели и их расчет приведены в СП 276.1325800.2016. Здания и территории. Правила проектирования защиты от шума транспортных потоков.

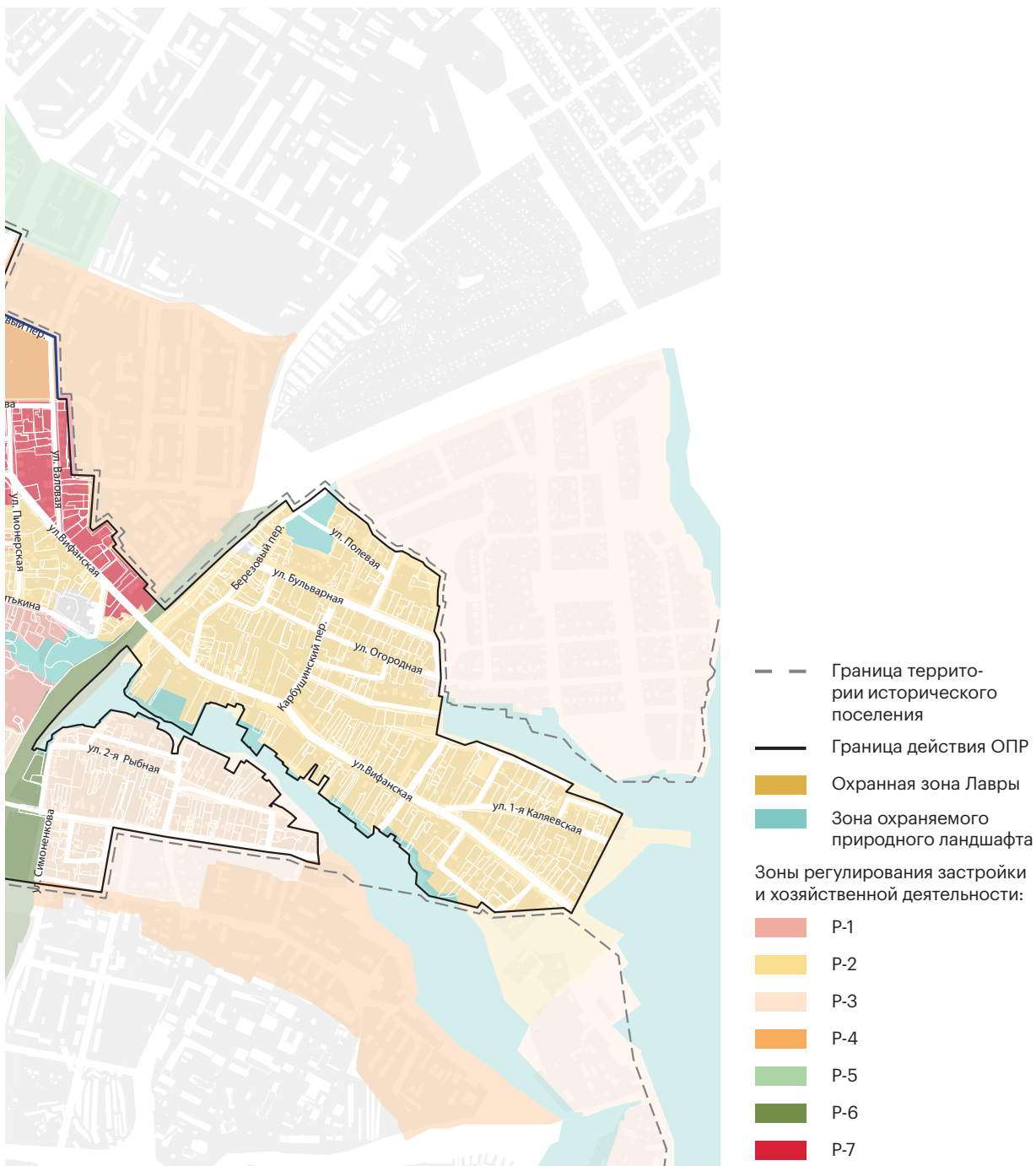
	<ul style="list-style-type: none"> — Вводится пункт. Запрещается строительство надстроек и пристроек, выходящих на фасадную сторону улиц, за исключением случаев описанных в пунктах выше. — Вводится пункт. Запрещается использование плоских типов крыш. 	
Участки с режимом Р-3	<ul style="list-style-type: none"> — Изменяется п. 1.11. Вводится параметр прозрачности ограждения и устанавливается минимальная прозрачность верхней части ограждения не менее 50%. Вводится параметр высоты непрозрачной части ограждения — 1,2 м. Изменяется максимальная высота ограждений — 1,5 м, добавляется исключение для ограждений земельных участков, выходящих на улицы с повышенной шумовой нагрузкой¹. Дополняются разрешенные материалы ограждений, вводится кованый металл. — Вводится пункт. Запрещается строительство надстроек и пристроек, выходящих на фасадную сторону улиц, за исключением случаев описанных в пунктах выше. 	Книга 1. Требования к застройке «Требования к застройке». См. с. 55–57, 63–65.
Участки с режимом Р-4	<ul style="list-style-type: none"> — Изменяется п. 1.3. Разрешается строительство жилых и общественных зданий до 4 этажей, при условии не превышения высоты примыкающих зданий более чем на 1 этаж. Разрешается строительство протяженностью фасада по красной линии до 50 м. — Вводится пункт. Разрешается строительство жилых и общественных зданий до 4 этажей, при условии не превышения высоты примыкающих зданий более чем на 1 этаж. Разрешается строительство протяженностью фасада по красной линии до 50 м. — Вводится пункт. Устанавливаются максимальные параметры максимальная высота ограждений — 1,5 м, минимальной прозрачности верхней части ограждения — не менее 50%, высоты непрозрачной части ограждения — 1,2 м. Параметры не распространяются на ограждения земельных участков, выходящих на улицы с повышенной шумовой нагрузкой¹. — Вводится пункт. Запрещается строительство пристроек и надстроек, превышающих габариты основной постройки. 	Книга 1. Требования к застройке «Требования к застройке». См. с. 71–73, 79–81.
Участки с режимом Р-5	— Без изменений.	
Участки с режимом Р-6	— Без изменений.	
Участки с режимом Р-7	<ul style="list-style-type: none"> — Вводится зона с режимом Р-7. — Вводятся пункты разрешающие: <ul style="list-style-type: none"> — Капитальный ремонт, реконструкция зданий и сооружений; — Сохранение характера использования территорий; — Сохранение исторически сложившейся планировочной структуры и характера расположения зданий по сложившейся линии застройки с сохранением озеленения внутри кварталов застройки; — Строительство жилых и общественных зданий высотой до 3 этажей (превышающих этажность примыкающих зданий не более чем на 1 этаж), протяженностью фасада по красной линии до 25 м; — Строительство новых объектов с учетом обеспечения дробности в членении фасадов в соответствии со сложившимся историческим масштабом фасадов зданий, расположенных в данном квартале; 	Книга 1. Требования к застройке «Требования к застройке». См. с. 71–73.

	<ul style="list-style-type: none"> — Использование для каждого участка традиционных материалов отделки фасадов (штукатурка, искусственный и натуральный камень, кирпич, дерево), нейтральных цветовых оттенков в отделке фасадов в соответствии со сложившимся историческим цветовым решением фасадов зданий, расположенных в данном квартале, скатной формы кровель (вальмовая, четырехскатная кровля); — Использование традиционных материалов в светопрозрачных (прозрачность верхней части ограждения не менее 50 %) ограждениях земельных участков (дерево, камень, кованный металл, кирпич) высотой не более 1,5 м, при условии, что высота непрозрачной части ограждения составляет не более 1,2 м (исключения допустимы для участков, выходящих на улицы с повышенной шумовой нагрузкой¹); — Обеспечение визуального восприятия ансамбля Троице-Сергиевской Лавры с учетом сохранения доминантного характера объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде; 	
	<ul style="list-style-type: none"> — Ремонт и реконструкция улично-дорожной сети; — Прокладка инженерных коммуникаций с использованием подземного пространства; — Использование приборов уличного освещения, малых архитектурных форм (беседок, скамеек, урн, фонарей, оград) с учетом существующих аналогов в исторически сложившейся застройке; — Благоустройство и озеленение территорий. — Строительство пристроек, размеры которых не превышают размеры основного здания; — Устройство плоскостных автостоянок и объектов гаражного назначения при отступе от красной линии не меньше чем на 7 м. — Вводятся пункты запрещающие: <ul style="list-style-type: none"> — Размещение объектов, превышающих установленные параметры; — Надстройку и устройство мансард для исторически-ценных градоформирующих зданий; — Размещение рекламных установок, спутниковых телевизионных антенн выше уровня верха кровли зданий и сооружений; — Размещение гаражей, выходящих на фасадную сторону улиц; — Использование сплошных бетонных и металлических ограждений; — Проведение всех видов земляных и строительных работ без предварительного археологического обследования; — Использование плоского типа крыш; — Строительство зданий, выходящих на красную линию, с отступом последнего этажа от красной линии. 	
<p>3. Зона охраняемого природного ландшафта</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Без изменений. 	

¹ Нормативные показатели и их расчет приведены в СП 276.1325800.2016. Здания и территории. Правила проектирования защиты от шума транспортных потоков.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р-7² включает земельные участки, которые входят в зоны Р-1 и Р-2. Для формирования новой зоны их границы необходимо скорректировать в местах наложений, таким

образом уменьшаются площади зон Р-1 и Р-2. Для введение дополнительной зоны регулирования застройки и ведения хозяйства требуется дальнейшая разработка проекта зон охраны и обновление Приказа¹.



² Описание границ зоны Р-7 приведены на с. 124

Определение регламентируемых параметров застройки

Линия застройки

Линия застройки — линия, относительно которой определяется место допустимого размещения вновь возводимых или реконструируемых зданий, строений, сооружений и/или вновь формируемых земельных участков.

Линии застройки могут устанавливаться:

- по красным линиям или с отступом от красных линий;
- по линии, сформированной фасадами или частями зданий, или фронтальными границами земельных участков, расположенных ближе других зданий квартала к улице;
- с отступом от линий магистралей, улиц, проездов, разделяющих транспортные потоки противоположных направлений;
- иными способами.

В целях установления требований к допустимому размещению зданий, строений, сооружений в различных зонах необходимо следовать требованиям относительно определения способа установления линии застройки для каждой зоны.

Линия застройки может совпадать с красной линией (рис. 1А). Если линия застройки не совпадает с красной линией, то устанавливается по правилам, обозначенным для каждой зоны регулирования (рис. 1Б). При отсутствии красных линий линии застройки устанавливаются по правилам, обозначенным для каждой зоны регулирования (рис. 1В).

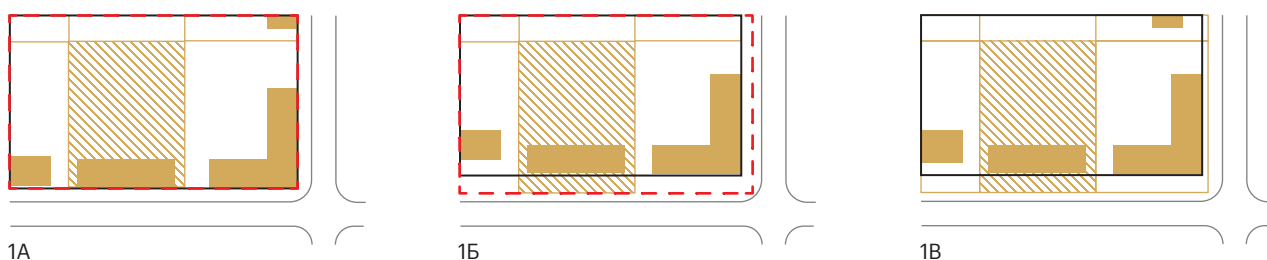
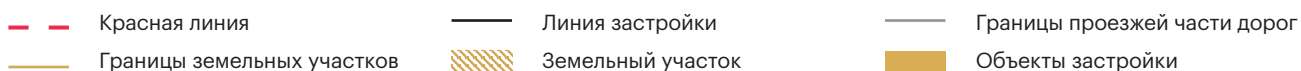


Рис. 1. Линия застройки и красная линия



Границы земельных участков

Фронтальная граница участка

Для вновь формируемых земельных участков: часть границы земельного участка, параллельная или совпадающая с линией застройки и (или) красной линией (рис. 2А).

Для существующих земельных участков:

Если в пределах 30 м от линии застройки вглубь квартала между участком и линией застройки и (или) красной линией находится неразмежеванная территория, либо территория общего пользования (рис. 2Б) фронтальной границей является часть границы земельного участка, ближайшая к линии застройки и (или) красной линии.

Если в пределах 30 м от линии застройки вглубь квартала между участком и линией застройки и (или) красной линией находится другой участок, то ни одна из границ участка не является фронтальной (рис. 2В).

Тыльная граница участка

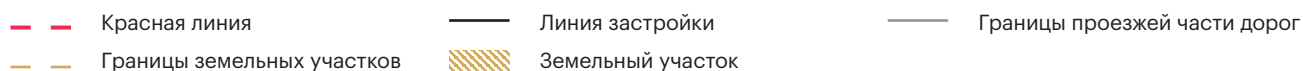
Часть границы земельного участка, проходящая параллельно фронтальной границе или под углом не более 45° к ней и не соприкасающаяся с линиями застройки и (или) красными линиями (рис. 2).

Боковая граница участка

Любая часть границы земельного участка, кроме фронтальной и тыльной границы (рис. 2).



Рис. 2. Границы земельных участков



Виды земельных участков

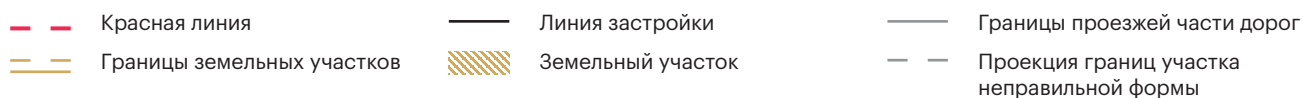
Земельные участки могут быть различными по форме и расположению относительно линий застройки. В зависимости от их формы, фронтальной, тыльной и боковой границами становятся различные стороны участка. Это влияет на способ измерения глубины и ширины участков (рис. 3)

1. Рядовой участок имеет одну фронтальную границу.
2. Угловой участок имеет две примыкающие друг к другу фронтальные границы.
3. Сквозной участок имеет две не примыкающие друг к другу фронтальные границы.
4. Торцевой участок имеет три примыкающие друг к другу фронтальные границы.

5. Островной участок имеет только фронтальные границы.
6. Участок-флаг сложного силуэта расположен в глубине квартала и имеет узкий прямолинейный проход-«древко» для доступа с территории общего пользования.
 - a. Если застройка ориентирована на узкий проезд, вдоль него проводится условная фронтальная граница.
 - b. Если застройка ориентирована на улицу, фронтальной будет считаться граница участка, выходящая на красную линию.
7. Участки неправильной формы с 5 и более сторонами



Рис. 3. Виды земельных участков



Активный торговый фронт	Размещение коммерческих и общественных функций в первых этажах зданий, формирующих уличный фронт.
Боковой фасад	Фасад здания, обращенный на боковую границу участка.
Внутриквартальный проезд	Дорога общего пользования в границах квартала, обеспечивающая подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам застройки внутри кварталов. Внутриквартальный проезд не обозначается красной линией.
Главный фасад здания	Фасад, обращенный на фронтальную границу участка. Для зданий на угловых участках главных фасадов может быть более одного.
Городская среда	Совокупность существующих в границах поселений внешних условий и явлений, которые оказывают влияние на характер жизнедеятельности человека.
Диссонирующая застройка	Застройка, по своим параметрам или архитектурному решению выделяющаяся на фоне окружающей застройки и не являющаяся уникальной.
Застроенные территории	Территории с плотно расположенными на них объектами капитального строительства, дальнейшая застройка которых возможна либо посредством сноса существующих зданий и сооружений, либо посредством формирования новых единичных земельных участков.
Земельный участок	Часть поверхности земли, имеющая фиксированные границы, площадь и местоположение.
Зона регулирования	Территория, для которой ОПР определяет границы и устанавливает параметры застройки, кварталов и открытых общественных пространств.
Интенсивность использования территории	Совокупность показателей плотности застройки, процента застроенности территории и плотности улично-дорожной сети.
Историческое здание	Строение различных исторических периодов (построенное до 1955 г.), не состоящее на государственной охране как объект культурного наследия.

Капитальное строение	Здания, сооружения или иные строительные объекты, которые не имеют временный характер, привязаны к капитальному фундаменту и на которые предоставляются документы, подтверждающие владение по праву собственности. Для строительства капитального объекта обязательно разрабатывается проектно-сметная документация.
Квартал	Часть территории города, ограниченная со всех сторон улицами, естественными и искусственными рубежами и отделенная от городских общественных пространств линиями застройки.
Компактность городской среды	Сочетание высокой плотности застройки и улично-дорожной сети с пешеходной доступностью для большинства жителей территории широкого спектра объектов социальной, транспортной, рекреационной и коммерческой инфраструктуры.
Линия застройки	Граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от линии застройки или от границ земельного участка.
Объект вспомогательного использования	Вспомогательные строения, предназначенные для обслуживания жилого здания. Вспомогательными считаются объекты гаражного назначения и для ведения личного подсобного хозяйства.
Основное здание	Капитальное строение жилого назначения, с видами разрешенного использования 2.1, 2.1.1, 2.3, 2.5, 2.6.
Открытые общественные пространства	Территории общего пользования, в том числе улицы, набережные, площади и озелененные территории.
Планировочная структура территории	Система дорог, улиц, набережных, проездов, площадей и озелененных территорий.
Пространственный конверт	Трехмерное пространство на земельном участке, за пределы которого не допускаются выступы частей здания, за исключением специально оговоренных элементов.
Пятно застройки	Площадь и контур участка, занимаемого самим зданием, обозначает зону размещения застройки на участке. Эта зона не включает автостоянку, подъездные дороги или места, где здание расположено ниже нулевого уровня.

Рядовая застройка	Застройка, составляющая основу определенного типа городской среды.
Рядовой участок	Земельный участок у которого минимум одна сторона граничит с дорогами, не относящимися к внутриквартальным проездам.
Смешанное использование	Сочетание нескольких видов функционального использования в пределах одного квартала, земельного участка или здания.
Сомасштабность среды человеку	Соразмерность жилой застройки и открытых городских пространств человеку, выраженная в соотношении архитектурных объемов и пространств, которое не должно оказывать психологического давления на горожанина.
Сценарий развития территории	Направление, определяющее меры по преобразованию территории, и совокупность параметров планируемого развития, устанавливаемых в документах территориального планирования и градостроительных регламентах.
Тип застройки	Сочетание использования застройки (индивидуальная, блокированная, многоквартирная), этажности застройки (малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная), периодизации застройки, и способа размещения зданий на земельном участке (плотная, разреженная застройка).
Тип городской среды	Часть территории поселения, для которой характерно определенное в Стандарте сочетание планировочной структуры, морфологии застройки и функционального использования зданий и помещений.
Уникальная застройка	Объекты с нестандартными объемно-пространственными характеристиками, выделяющиеся на фоне окружающей застройки.
Уникальная улица	Уникальные улицы — объекты улично-дорожной сети, отличающиеся выраженной индивидуальностью и представляющие для города особую ценность в силу исторически сложившейся объемно-пространственной структуры, а также своей роли как транспортной артерии и места активной социальной жизни.
Уличный фронт	Вертикальные элементы (фасады зданий, ограждения, деревья и пр.), расположенные по линии застройки или с отступом от нее и формирующие физические и визуальные границы уличного пространства.

Фронт застройки

Совокупность фасадов зданий, последовательно расположенных вдоль единой линии застройки в пределах квартала. При непосредственном примыкании фасадов друг к другу фронт застройки называют сплошным. При расположении фасадов на расстоянии друг от друга результирующий фронт называют прерывистым¹.

Центр городской активности

Открытое городское пространство, которое характеризуется многофункциональностью и регулярным потоком пользователей. Регулярный поток складывается из трех составляющих: повседневных, периодических и эпизодических перемещений.

¹ Стандарт комплексного развития территории. Книга 2. Стандарт развития застроенных территорий. — М.: КБ «Стрелка», 2017.

Библиография

Избранные методические руководства и рекомендации

- Книга 2. Стандарт развития застроенных территорий. М.: КБ Стрелка, 2017.
- Сводный стандарт благоустройства улиц Москвы. М.: Правительство Москвы, 2016.
- Правила благоустройства территории Сергиево-Посадского муниципального района Московской области.
- Borys, S. D., Dennis, W. L., & Anderson, A. Bay St. Louis Design Guidelines. PlaceMakers, LLC, 2008.
- National Trust for Historic Preservation. Rebuilding Community: A Best Practices Toolkit for Historic Preservation and Redevelopment. Washington, DC: National Trust for Historic Preservation, 2002.
- Town Of Cochrane 2016 Historic Downtown Revitalization Project, 2016.
- Anchorage Downtown Comprehensive Plan. The Municipality of Anchorage's Planning Department, 2007.
- Carmona, M. London's Local High Streets: The Problems, Potential and Complexities of Mixed Street Corridors. Progress in Planning, 2014.
- Taboroff, J., Botanova, K., & Filin, P. Retail Development In Historic Cities: Experience And Lessons Of Urban Revitalization And Community Making. EBRD, 2015.
- Residential Design Standards and Guidelines. Alameda County Planning Department, 2014.
- Cape Town Densification Policy: Technical Report. Cape Town: City of Cape Town, 2012.
- Form-Based Code. The City Councils, 2015.
- Bran Town Code. Bran, Romania, 2007.
- Richmond Hill Urban Design Guidelines. Town of Richmond Hill, 2013.
- Roofs: A Guide to Alterations and Extensions on Domestic Buildings. The Council's Department of Planning and City Development, Westminster City Council. City of Westminster, 1995.
- Site Plan Requirements and Urban Design Guidelines Low Density Residential Zones and North Aldershot. City of Burlington, Planning and Building Department, 2009.
- Transforming Suburbia, Suburbia Semi-Permissive. HTA Design LLP and Pollard Thomas Edwards (PTE), 2015.
- San Francisco Urban Design Guidelines. San Francisco Planning Department, 2017.
- Building Alterations & Extensions, Supplementary Planning Document (SPD). Lambeth Planning Division, 2014.
- Реконструкция жилого дома в исторической застройке: методические указания к выполнению архитектурно-конструктивного курсового проекта для студентов V курса специальностей 290300 — промышленное и гражданское строительство и 291400 — проектирование зданий всех форм обучения / сост. Овчинникова Н. П. СПб.: СПбГАСУ, 2007.

Правовые и нормативные документы

Федеральные законы и правовые акты

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 № 190-ФЗ (редакция от 3 августа 2018 г.).
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ (редакция от 3 августа 2018 г.).
- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ (последняя редакция).
- Постановление Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2013 г. № 1095 «Об утверждении требований к определению границ территории исторического поселения».
- Приказ Минкультуры России от 29 апреля 2015 г. № 1341 (редакция от 5 декабря 2016 г.) «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения „Ансамбль Троице-Сергиевской лавры, 1540–1550 гг.“, включенного в Список всемирного наследия, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон» (зарегистрировано в Минюсте России 6 июля 2015 г. № 37906).]

Региональные законы и правовые акты

- Закон Московской области от 30 декабря 2014 г. № 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области» (с изменениями на 27 августа 2018 г.).

- Постановление Правительства Московской области от 17 августа 2015 г. № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области».
- Муниципальные правовые акты
Решение Совета депутатов Сергиево-Посадского муниципального района Московской области от 28 декабря 2017 г. № 34/05-МЗ «Об утверждении генерального плана городского поселения Сергиев Посад Сергиево-Посадского муниципального района Московской области».

Постановления

- Об утверждении генерального плана городского поселения Сергиев Посад Сергиево-Посадского муниципального района Московской области — Электрон. дан. — Сергиев Посад, 2018. Режим доступа: <http://www.sergievsereginsky.ru/docs/resolution/reshenie-soveta-deputatov-sergievo-posadskogo-munitsipalnogo-raiona-moskovskoi-o-199>.
- Решение Совета депутатов Сергиево-Посадского муниципального района Московской области от 28 декабря 2017 г. № 34/12-МЗ «Об утверждении правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Сергиев Посад Сергиево-Посадского муниципального района Московской области»
- Решение Совета депутатов городского поселения Сергиев Посад МО от 21 апреля 2016 г. № 3-39/277-ГС «О принятии муниципального нормативного правового акта „Местные нормы градостроительного проектирования городского поселения Сергиев Посад Сергиево-Посадского муниципального района Московской области“».

Национальные стандарты

- ГОСТ Р 52766–2007. Дороги автомобильные общего пользования. Элементы обустройства. Общие требования.
- ГОСТ Р 52289–2004. Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств (с Изменениями № 1, 2).
- ГОСТ Р 52289–2004. Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств (с Изменениями № 1, 2).

Межгосударственные стандарты

- ГОСТ 33025–2014. Дороги автомобильные общего пользования. Полосы шумовые. Технические условия.
- ГОСТ 32953–2014. Дороги автомобильные общего пользования. Разметка дорожная. Технические требования (с Поправкой).

Сводные правил

- СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01–89.
- СП 34.13330.2012. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02–85 (с Изменением № 1).
- СП 140.13330.2012. Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения (с Изменением № 1).
- СП 59.13330.2012. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35–01–2001 (с Изменением № 1).
- СП 4.13130.2013. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям.
- СП 113.13330.2016. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21–02–99.
- СП 52.13330.2011. Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23–05–95*.
- СП 32.13330.2012. Канализация. Наружные сети и сооружения.
- СП 82.13330.2016. Благоустройство территорий.

Санитарные правила и нормы

- СанПиН 42–128–4690–88. Санитарные правила содержания территорий населенных мест.
- СанПиН 2.1.5.980–00. Гигиенические требования к охране поверхностных вод.

Методические документы в строительстве

- МДС 13–5.2000. Правила создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации.

Картографические источники

- Росреестр [Электронный ресурс]: Публичная кадастровая карта. — Электрон. дан. — М., 2018. — Режим доступа: <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4244607.287411097&y=7619220.927307101&z=18>.
- Старые карты городов России РетроМп [Электронный ресурс]: 1940 Немецкая карта Подмосковья 1:50,000. — Режим доступа: <http://retromap.ru/m.html#l=061940&z=13&y=56.298824&x=38.145561>.

