Приложение

к приказу Комитета

градостроительной политики

Ленинградской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

* + 1. В оглавлении:

1.1. Главу 9 части II дополнить позициями следующего содержания:

«Статья 23.2. Территориальная зона ТЖ-3-1 (зона среднеэтажной жилой застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории)

Статья 24.5. Территориальная зона ТЖ-4-2 (зона многоэтажной жилой застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории)

Статья 25.3. Территориальная зона ТЖ-5-1 (зона высокоплотной многоэтажной застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории)».

1.2. Главу 10 части II дополнить позицией следующего содержания:

«Статья 26.6. Территориальная зона ТД-1-3 (зона многофункциональной общественно-деловой застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории)».

* + 1. В статье 14:

2.1. В пункте 1:

2.1.1. Подпункт 1 дополнить текстом следующего содержания:

«ТЖ-3-1 – зона среднеэтажной жилой застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории;

ТЖ-4-2 – зона многоэтажной жилой застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории;

ТЖ-5-1 – зона высокоплотной многоэтажной застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории;».

2.1.2. Подпункт 2 дополнить текстом следующего содержания:

«ТД-1-3 – зона многофункциональной общественно-деловой застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории;».

* + 1. Главу 9 части II дополнить статьей 23.2 следующего содержания:

«**Статья 23.2. Территориальная зона ТЖ-3-1 (зона среднеэтажной жилой застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории)**

1. Виды разрешенного использования земельных участков:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 |
|  | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
|  | Оказание услуг связи | 3.2.3 |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
|  | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
|  | Магазины | 4.4 |
|  | Общественное питание | 4.6 |
|  | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
|  | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Не установлены |  |

1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №  п/п | Вид разрешенного использования  земельного участка (код) | Предельные значения | |
| --- | --- | --- | --- |
| Минимальные | Максимальные |
|  | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,  в том числе их площадь, кв. м | | |
|  | 2.5, 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.6, 4.9.2, 5.1.2, 5.1.3, 12.0, 12.0.1, 12.0.2 | Не подлежат установлению | |
|  | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | | |
|  | 2.5, 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2, 12.0, 12.0.1 | Не подлежат установлению | |
|  | 4.9.2, 5.1.3, 12.0.2 | 0 | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.5, 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.6, 4.9.2, 5.1.2, 5.1.3, 12.0, 12.0.1 | Не подлежат установлению | |
|  | 4.9.2, 5.1.3, 12.0.2 | 0 | |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый  как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена,  ко всей площади земельного участка, % | | |
|  | 2.5, 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.6, 4.9.2, 5.1.2, 5.1.3, 12.0, 12.0.1 | Не подлежит установлению | |
|  | 4.9.2, 5.1.3, 12.0.2 | 0 | |
| Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | |
|  | Максимальная этажность зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.5, 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.6, 4.9.2, 5.1.2, 5.1.3, 12.0, 12.0.1 | Не подлежит установлению | |
|  | 4.9.2, 5.1.3, 12.0.2 | 0 | |

1. Применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, устанавливаются следующие расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения:

| Вид объектов | Минимально допустимый уровень обеспеченности | Максимально допустимый уровень территориальной доступности |
| --- | --- | --- |
| **Объекты коммунальной инфраструктуры** | | |
| Объекты регионального значения | | |
| * объекты электроснабжения | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения принимаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области | |
| * объекты газоснабжения |
| * объекты водоснабжения |
| Объекты местного значения | | |
| * объекты электроснабжения | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения принимаются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области | |
| * объекты газоснабжения |
| * объекты теплоснабжения |
| * объекты водоснабжения |
| * объекты водоотведения |
| **Объекты транспортной инфраструктуры** | | |
| Объекты местного значения | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения принимаются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области с учетом п.3.3 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области. | |
| **Объекты социальной инфраструктуры** | | |
| Объекты регионального значения | | |
| * центр врачебной практики (семейной медицины) | 1 объект на 10 тыс. чел | Не нормируется |
| * поликлиника | 1 объект на 50 тыс. чел | Не более 60 мин. транспортной доступности |
| * детская поликлиника | 1 объект на 30 тыс. чел | Не более 60 мин. транспортной доступности |
| * иные объекты регионального значения | В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области | |
| Объекты местного значения | | |
| * дошкольные образовательные организации | 61 место на 1000 чел. постоянного населения | 500 м |
| * общеобразовательные организации | 110 мест на 1000 чел. постоянного населения | 500 м |
| * плоскостные спортивные сооружения | 1950 кв. м на 1000 жителей | 1500 м |
| * спортивные залы | 350 кв. м на 1000 жителей | 1500 м |
| * плавательные бассейны | 75 кв. м зеркала воды на 1000 жителей | Транспортная доступность до 30 мин. |
| * иные объекты местного значения | В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области | |

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

Цветовые решения зданий, строений, сооружений следует принимать в соответствии с рекомендуемыми колористическими палитрами.

Цветовое решение должно быть обосновано композиционными решениями здания и гармонично сочетаться с окружающей застройкой территории.

В отношении цветовых решений фасадов жилых домов, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, проектируемых в границах одного квартала, микрорайона, допускается применение не более 2-х цветовых палитр, сочетающихся между собой. В качестве дополнительной (третьей) допускается использование серой цветовой палитры.

* 1. К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Зеленая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Синяя цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



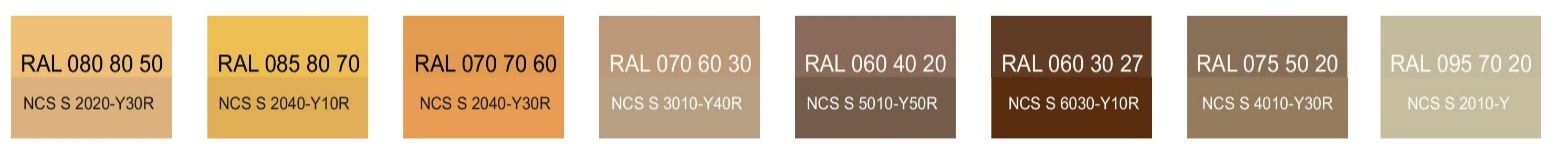
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Желтая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Серая цветовая палитра.

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

1.2) К металлическим элементам фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, металлические стеновые панели):



2)  К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства:

* цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), бетон и другие подобные материалы;
* покрытия, полученные на основе лакокрасочных материалов на водной основе (дисперсионные акриловые краски для фасадных работ, дисперсионные силикатные краски, силиконовые краски, золь-силикатные краски, золь-силикатные краски для бетона, известковые краски), при соблюдении требований нормативно-технической документации на проведение окрасочных работ должны обеспечивать срок службы не менее 5 лет в условиях умеренного макроклимата при эксплуатации на открытом воздухе с воздействием любых атмосферных факторов (дождь, ливень, снег, пыль при сильном ветре) при максимальной температуре 40о С, минимальной температуре -45о С и относительной влажности в пределах от 40% до 95%.

В течение данного срока должны быть сохранены защитные свойства покрытия: растрескивание выветривание, отслаивание, сморщивание, образование пузырей - не более 1 балла по ГОСТ 9.407-2015 п. 9.1.2, декоративные свойства (изменение цвета, грязеудержание, меление) - не более 3 баллов по ГОСТ 9.407-2015 п.п. 8.2, 8.3, 8.4.

* скатная кровля выполняется из металла, черепицы (керамической, минеральной, металлической, гибкой или аналога), светопрозрачных конструкций.

Не допускается:

* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;
* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:
* сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места);
* асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;
* пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
* цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;
* использование фасадных систем с открытым типом крепления (визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали).

3) К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства.

Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха.

Техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер.

Габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта.

Не допускается:

* размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, на настенной росписи, фреске, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства, являющихся частью архитектурного решения фасада;
* наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада;
* размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца (за исключением водосточных труб).

При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение. Открытая система водоотведения допускается для объектов этажностью не выше 3 этажей.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление;
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

* предусматривать архитектурную подсветку фасадов для подчеркивания выразительности архитектурного облика в темное время суток с использованием источников белого цвета.
* архитектурная подсветка зданий должна включать:
* освещение входных групп жилой и общественной части;
* подсветку информационных знаков и конструкций;
* размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

* главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки;
* здание или сооружение не должно создавать визуальный дискомфорт, должно органично вписываться в ландшафт и сохранять масштаб и характер существующей застройки;
* здания необходимо размещать с учетом сложившейся линии застройки улицы (квартала);
* дворы жилых домов не должны выходить на улицу;
* ограждение участка (в случае необходимости его установки) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;
* если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, сквера, водного объекта, индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;
* высота отдельно стоящих гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, при их размещении на расстоянии 25 метров и менее от окон жилых помещений не должна превышать 13 метров;
* открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров.

6) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

* архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;
* входные группы:
* входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли (кроме домов блокированной застройки),
* входы в общественные здания должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению;
* цоколь – должен быть визуально выделен на фасаде и подчеркивать внешний вид всего здания (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены);
* первый и цокольный этаж:
* должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки);
* в случае если первый этаж жилого дома является не жилым, то высота первого этажа не может быть менее 4 метров;
* площадь оконных проемов в нежилых помещениях первого и (или) цокольного этажа жилого дома должна превышать площадь оконных проемов в жилых помещениях более чем на 50%;
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания); при использовании нескольких цветовых/фактурных покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены в едином стиле;
* информационные носители:
* на фасаде здания, при необходимости, должны быть предусмотрены места для размещения информационных конструкций в соответствии с правилами, установленными муниципальным правовым актом и общим стилистическим и композиционным решением фасадов здания;
* при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.
* запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

Виды разрешенного использования земельных участков, на которые распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, а также объекты капитального строительства,  
в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется, указаны в статье 13.1 настоящих Правил.».

* + 1. Главу 9 части II дополнить статьей 24.5 следующего содержания:

«**Статья 24.5. Территориальная зона ТЖ-4-2 (зона многоэтажной жилой застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории)**

1. Виды разрешенного использования земельных участков:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 |
|  | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 |
|  | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
|  | Оказание услуг связи | 3.2.3 |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
|  | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
|  | Магазины | 4.4 |
|  | Общественное питание | 4.6 |
|  | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
|  | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Не установлены | – |

1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №  п/п | Вид разрешенного использования  земельного участка (код) | Предельные значения | |
| --- | --- | --- | --- |
| Минимальные | Максимальные |
|  | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,  в том числе их площадь, кв. м | | |
|  | 2.5, 2.6, 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.6, 4.9.2, 5.1.2, 5.1.3, 12.0, 12.0.1, 12.0.2 | Не подлежат установлению | |
|  | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | | |
|  | 2.5, 2.6, 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.6, 4.9.2, 5.1.2, 5.1.3, 12.0, 12.0.1, 12.0.2 | Не подлежат установлению | |
|  | 4.9.2, 5.1.3, 12.0.2 | 0 | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.5 | 6 | Не подлежат установлению |
|  | 2.6 | 9 | Не подлежат установлению |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.6, 5.1.2, 12.0, 12.0.1 | Не подлежат установлению | |
|  | 4.9.2, 5.1.3, 12.0.2 | 0 | |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый  как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена,  ко всей площади земельного участка, % | | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.6, 5.1.2, 12.0, 12.0.1 | Не подлежит установлению | |
|  | 4.9.2, 5.1.3, 12.0.2 | 0 | |
| Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | |
|  | Максимальная этажность зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.5 | 8 | |
|  | 2.6, 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.6, 5.1.2, 12.0, 12.0.1 | Не подлежит установлению | |
|  | 4.9.2, 5.1.3, 12.0.2 | 0 | |

1. Применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, устанавливаются следующие расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения:

| Вид объектов | Минимально допустимый уровень обеспеченности | Максимально допустимый уровень территориальной доступности |
| --- | --- | --- |
| **Объекты коммунальной инфраструктуры** | | |
| Объекты регионального значения | | |
| * объекты электроснабжения | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения принимаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области | |
| * объекты газоснабжения |
| * объекты водоснабжения |
| Объекты местного значения | | |
| * объекты электроснабжения | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения принимаются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области | |
| * объекты газоснабжения |
| * объекты теплоснабжения |
| * объекты водоснабжения |
| * объекты водоотведения |
| **Объекты транспортной инфраструктуры** | | |
| Объекты местного значения | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения принимаются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области с учетом п.3.3 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области. | |
| **Объекты социальной инфраструктуры** | | |
| Объекты регионального значения | | |
| * центр врачебной практики (семейной медицины) | 1 объект на 10 тыс. чел | Не нормируется |
| * поликлиника | 1 объект на 50 тыс. чел | Не более 60 мин. транспортной доступности |
| * детская поликлиника | 1 объект на 30 тыс. чел | Не более 60 мин. транспортной доступности |
| * иные объекты регионального значения | В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области | |
| Объекты местного значения | | |
| * дошкольные образовательные организации | 61 место на 1000 чел. постоянного населения | 500 м |
| * общеобразовательные организации | 110 мест на 1000 чел. постоянного населения | 500 м |
| * плоскостные спортивные сооружения | 1950 кв. м на 1000 жителей | 1500 м |
| * спортивные залы | 350 кв. м на 1000 жителей | 1500 м |
| * плавательные бассейны | 75 кв. м зеркала воды на 1000 жителей | Транспортная доступность до 30 мин. |
| * иные объекты местного значения | В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области | |

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

Цветовые решения зданий, строений, сооружений следует принимать в соответствии с рекомендуемыми колористическими палитрами.

Цветовое решение должно быть обосновано композиционными решениями здания и гармонично сочетаться с окружающей застройкой территории.

В отношении цветовых решений фасадов жилых домов, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, проектируемых в границах одного квартала, микрорайона, допускается применение не более 2-х цветовых палитр, сочетающихся между собой. В качестве дополнительной (третьей) допускается использование серой цветовой палитры.

* 1. К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Зеленая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Синяя цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



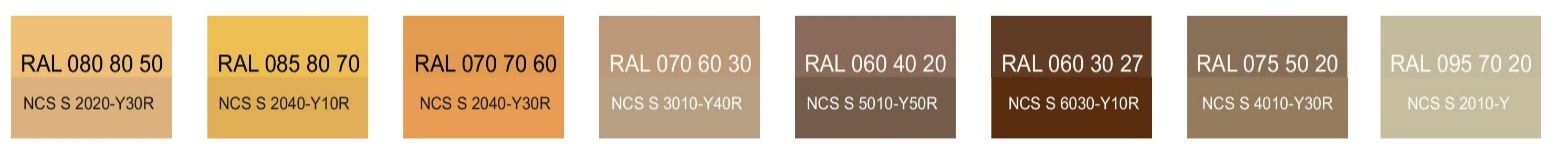
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Желтая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Серая цветовая палитра.

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

1.2) К металлическим элементам фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, металлические стеновые панели):



2) К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства:

* цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), бетон и другие подобные материалы;
* покрытия, полученные на основе лакокрасочных материалов на водной основе (дисперсионные акриловые краски для фасадных работ, дисперсионные силикатные краски, силиконовые краски, золь-силикатные краски, золь-силикатные краски для бетона, известковые краски), при соблюдении требований нормативно-технической документации на проведение окрасочных работ должны обеспечивать срок службы не менее 5 лет в условиях умеренного макроклимата при эксплуатации на открытом воздухе с воздействием любых атмосферных факторов (дождь, ливень, снег, пыль при сильном ветре) при максимальной температуре 40о С, минимальной температуре -45о С и относительной влажности в пределах от 40% до 95%.

В течение данного срока должны быть сохранены защитные свойства покрытия: растрескивание выветривание, отслаивание, сморщивание, образование пузырей - не более 1 балла по ГОСТ 9.407-2015 п. 9.1.2, декоративные свойства (изменение цвета, грязеудержание, меление) - не более 3 баллов по ГОСТ 9.407-2015 п.п. 8.2, 8.3, 8.4.

* скатная кровля выполняется из металла, черепицы (керамической, минеральной, металлической, гибкой или аналога), светопрозрачных конструкций.

Не допускается:

* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;
* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:
* сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места);
* асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;
* пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
* цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;
* использование фасадных систем с открытым типом крепления (визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали).

3) К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства.

Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха.

Техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер.

Габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта.

Не допускается:

* размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, на настенной росписи, фреске, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства, являющихся частью архитектурного решения фасада;
* наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада;
* размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца (за исключением водосточных труб).

При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение. Открытая система водоотведения допускается для объектов этажностью не выше 3 этажей.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление;
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

* предусматривать архитектурную подсветку фасадов для подчеркивания выразительности архитектурного облика в темное время суток с использованием источников белого цвета.
* архитектурная подсветка зданий должна включать:
* освещение входных групп жилой и общественной части;
* подсветку информационных знаков и конструкций;
* размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

* главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки;
* здание или сооружение не должно создавать визуальный дискомфорт, должно органично вписываться в ландшафт и сохранять масштаб и характер существующей застройки;
* здания необходимо размещать с учетом сложившейся линии застройки улицы (квартала);
* дворы жилых домов не должны выходить на улицу;
* ограждение участка (в случае необходимости его установки) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;
* если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, сквера, водного объекта, индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;
* высота отдельно стоящих гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, при их размещении на расстоянии 25 метров и менее от окон жилых помещений не должна превышать 13 метров;
* открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров.

6) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

* архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;
* входные группы:
* входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли;
* входы в общественные здания и встроенные помещения общественного назначения должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению;
* цоколь – должен быть визуально выделен на фасаде и подчеркивать внешний вид всего здания (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены);
* первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки). В случае если первый этаж жилого дома является не жилым, то высота первого этажа не может быть менее 4 метров. Площадь оконных проемов в нежилых помещениях первого и (или) цокольного этажа жилого дома должна превышать площадь оконных проемов в жилых помещениях более чем на 50%;
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания). При использовании нескольких цветовых/фактурных покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены в едином стиле;
* информационные носители:
* на фасаде здания, при необходимости, должны быть предусмотрены места для размещения информационных конструкций в соответствии с правилами, установленными муниципальным правовым актом и общим стилистическим и композиционным решением фасадов здания;
* при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.
* запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

Виды разрешенного использования земельных участков, на которые распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, а также объекты капитального строительства,  
в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется, указаны в статье 13.1 настоящих Правил.».

* + 1. Главу 9 части II дополнить статьей 25.3 следующего содержания:

«**Статья 25.3. Территориальная зона ТЖ-5-1 (зона высокоплотной многоэтажной застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории)**

1. Виды разрешенного использования земельных участков:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 |
|  | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 |
|  | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
|  | Оказание услуг связи | 3.2.3 |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
|  | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
|  | Магазины | 4.4 |
|  | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
|  | Общественное питание | 4.6 |
|  | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
|  | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Служебные гаражи | 4.9 |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Не установлены | – |

1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №  п/п | Вид разрешенного использования  земельного участка (код) | Предельные значения | |
| --- | --- | --- | --- |
| Минимальные | Максимальные |
|  | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,  в том числе их площадь, кв. м | | |
|  | 2.5, 2.6, 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 4.9.2, 5.1.2, 5.1.3, 12.0, 12.0.1, 12.0.2 | Не подлежат установлению | |
|  | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | | |
|  | 2.5, 2.6, 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 5.1.2, 12.0, 12.0.1 | Не подлежат установлению | |
|  | 4.9.2, 5.1.3, 12.0.2 | 0 | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.5 | 6 | Не подлежат установлению |
|  | 2.6 | 9 | Не подлежат установлению |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.5. 4.6, 4.9, 5.1.2, 12.0, 12.0.1 | Не подлежат установлению | |
|  | 4.9.2, 5.1.3, 12.0.2 | 0 | |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый  как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена,  ко всей площади земельного участка, % | | |
|  | 2.5, 2.6, 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 5.1.2, 12.0, 12.0.1 | Не подлежит установлению | |
|  | 4.9.2, 5.1.3, 12.0.2 | 0 | |
| Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | |
|  | Максимальная этажность зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.5 | 8 | |
|  | 2.6, 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.9, 5.1.2, 12.0, 12.0.1 | Не подлежит установлению | |
|  | 4.9.2, 5.1.3, 12.0.2 | 0 | |

1. Применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, устанавливаются следующие расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения:

| Вид объектов | Минимально допустимый уровень обеспеченности | Максимально допустимый уровень территориальной доступности |
| --- | --- | --- |
| **Объекты коммунальной инфраструктуры** | | |
| Объекты регионального значения | | |
| * объекты электроснабжения | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения принимаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области | |
| * объекты газоснабжения |
| * объекты водоснабжения |
| Объекты местного значения | | |
| * объекты электроснабжения | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения принимаются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования | |
| * объекты газоснабжения |
| * объекты теплоснабжения |
| * объекты водоснабжения |
| * объекты водоотведения |
| **Объекты транспортной инфраструктуры** | | |
| Объекты местного значения | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения принимаются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования с учетом п.3.3 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области. | |
| **Объекты социальной инфраструктуры** | | |
| Объекты регионального значения | | |
| * центр врачебной практики (семейной медицины) | 1 объект на 10 тыс. чел | Не нормируется |
| * поликлиника | 1 объект на 50 тыс. чел | Не более 60 мин. транспортной доступности |
| * детская поликлиника | 1 объект на 30 тыс. чел | Не более 60 мин. транспортной доступности |
| * иные объекты регионального значения | В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области | |
| Объекты местного значения | | |
| * дошкольные образовательные организации | 61 место на 1000 чел. постоянного населения | 500 м |
| * общеобразовательные организации | 110 мест на 1000 чел. постоянного населения | 500 м |
| * плоскостные спортивные сооружения | 1950 кв. м на 1000 жителей | 1500 м |
| * спортивные залы | 350 кв. м на 1000 жителей | 1500 м |
| * плавательные бассейны | 75 кв. м зеркала воды на 1000 жителей | Транспортная доступность до 30 мин. |
| * иные объекты местного значения | В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области | |

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

Цветовые решения зданий, строений, сооружений следует принимать в соответствии с рекомендуемыми колористическими палитрами.

Цветовое решение должно быть обосновано композиционными решениями здания и гармонично сочетаться с окружающей застройкой территории.

В отношении цветовых решений фасадов жилых домов, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, проектируемых в границах одного квартала, микрорайона, допускается применение не более 2-х цветовых палитр, сочетающихся между собой. В качестве дополнительной (третьей) допускается использование серой цветовой палитры.

* 1. К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Зеленая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Синяя цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



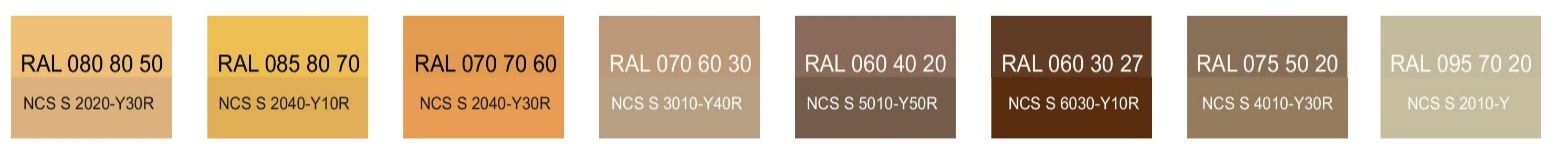
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Желтая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Серая цветовая палитра.

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

1.2) К металлическим элементам фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, металлические стеновые панели):



2) К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства:

* цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), бетон и другие подобные материалы;
* покрытия, полученные на основе лакокрасочных материалов на водной основе (дисперсионные акриловые краски для фасадных работ, дисперсионные силикатные краски, силиконовые краски, золь-силикатные краски, золь-силикатные краски для бетона, известковые краски), при соблюдении требований нормативно-технической документации на проведение окрасочных работ должны обеспечивать срок службы не менее 5 лет в условиях умеренного макроклимата при эксплуатации на открытом воздухе с воздействием любых атмосферных факторов (дождь, ливень, снег, пыль при сильном ветре) при максимальной температуре 40о С, минимальной температуре -45о С и относительной влажности в пределах от 40% до 95%.

В течение данного срока должны быть сохранены защитные свойства покрытия: растрескивание выветривание, отслаивание, сморщивание, образование пузырей - не более 1 балла по ГОСТ 9.407-2015 п. 9.1.2, декоративные свойства (изменение цвета, грязеудержание, меление) - не более 3 баллов по ГОСТ 9.407-2015 п.п. 8.2, 8.3, 8.4.

* скатная кровля выполняется из металла, черепицы (керамической, минеральной, металлической, гибкой или аналога), светопрозрачных конструкций.

Не допускается:

* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;
* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:
* сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места);
* асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;
* пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
* цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;
* использование фасадных систем с открытым типом крепления (визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали).

3) К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства.

Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха.

Техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер.

Габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта.

Не допускается:

* размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, на настенной росписи, фреске, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства, являющихся частью архитектурного решения фасада;
* наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада;
* размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца (за исключением водосточных труб).

При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение. Открытая система водоотведения допускается для объектов этажностью не выше 3 этажей.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление;
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства:

* предусматривать архитектурную подсветку фасадов для подчеркивания выразительности архитектурного облика в темное время суток с использованием источников белого цвета.
* архитектурная подсветка зданий должна включать:
* освещение входных групп жилой и общественной части;
* подсветку информационных знаков и конструкций;
* размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

* главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки;
* здание или сооружение не должно создавать визуальный дискомфорт, должно органично вписываться в ландшафт и сохранять масштаб и характер существующей застройки;
* здания необходимо размещать с учетом сложившейся линии застройки улицы (квартала);
* дворы жилых домов не должны выходить на улицу;
* ограждение участка (в случае необходимости его установки) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;
* если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, сквера, водного объекта, индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;
* высота отдельно стоящих гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, при их размещении на расстоянии 25 метров и менее от окон жилых помещений не должна превышать 13 метров;
* открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров.

6) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

* архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;
* входные группы:
* входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли;
* входы в общественные здания и встроенные помещения общественного назначения должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению;
* цоколь – должен быть визуально выделен на фасаде и подчеркивать внешний вид всего здания (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены);
* первый и цокольный этаж:
* должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки);
* в случае если первый этаж жилого дома является не жилым, то высота первого этажа не может быть менее 4 метров;
* площадь оконных проемов в нежилых помещениях первого и (или) цокольного этажа жилого дома должна превышать площадь оконных проемов в жилых помещениях более чем на 50%;
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания); при использовании нескольких цветовых/фактурных покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены в едином стиле;
* информационные носители:
* на фасаде здания, при необходимости, должны быть предусмотрены места для размещения информационных конструкций в соответствии с правилами, установленными муниципальным правовым актом и общим стилистическим и композиционным решением фасадов здания;
* при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.
* запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

Виды разрешенного использования земельных участков, на которые распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, а также объекты капитального строительства,  
в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется, указаны в статье 13.1 настоящих Правил.».

* + 1. Главу 9 части II дополнить статьей 26.6 следующего содержания:

«**Статья 26.6. Территориальная зона ТД-1-3 (зона многофункциональной общественно-деловой застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории)**

1. Виды разрешенного использования земельных участков:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
|  | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
|  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
|  | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
|  | Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 |
|  | Бытовое обслуживание | 3.3 |
|  | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
|  | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 |
|  | Осуществление религиозных обрядов | 3.7.1 |
|  | Государственное управление | 3.8.1 |
|  | Проведение научных исследований | 3.9.2 |
|  | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
|  | Деловое управление | 4.1 |
|  | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |
|  | Рынки | 4.3 |
|  | Магазины | 4.4 |
|  | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
|  | Общественное питание | 4.6 |
|  | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
|  | Развлекательные мероприятия | 4.8.1 |
|  | Служебные гаражи | 4.9 |
|  | Обеспечение дорожного отдыха | 4.9.1.2 |
|  | Автомобильные мойки | 4.9.1.3 |
|  | Стоянка транспортных средств | 4.9.2 |
|  | Выставочно-ярмарочная деятельность | 4.10 |
|  | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | 5.1.1 |
|  | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5.1.2 |
|  | Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
|  | Обслуживание перевозок пассажиров | 7.2.2 |
|  | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
|  | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
|  | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
|  | Заправка транспортных средств | 4.9.1.1 |
|  | Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
|  | Не установлены | – |

1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №  п/п | Вид разрешенного использования  земельного участка (код) | Предельные значения | |
| --- | --- | --- | --- |
| Минимальные | Максимальные |
|  | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,  в том числе их площадь, кв. м | | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.2, 3.3, 3.4.1, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.1, 3.9.2, 3.10.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.1, 4.9, 4.9.1.2, 4.9.1.1, 4.9.1.3, 4.9.1.4, 4.9.2, 4.10, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 7.2.2, 8.3, 12.0, 12.0.1, 12.0.2 | Не подлежат установлению | |
|  | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.2, 3.3, 3.4.1, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.1, 3.9.2, 3.10.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.1, 4.9, 4.9.1.2, 4.9.1.1, 4.9.1.3, 4.9.1.4, 4.10, 5.1.1, 5.1.2, 7.2.2, 8.3, 12.0, 12.0.1 | Не подлежат установлению | |
|  | 4.9.2, 5.1.3, 12.0.2 | 0 | |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | | |
|  | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.2, 3.3, 3.4.1, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.1, 3.9.2, 3.10.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.1, 4.9, 4.9.1.2, 4.9.1.1, 4.9.1.3, 4.9.1.4, 4.10, 5.1.1, 5.1.2, 7.2.2, 8.3, 12.0, 12.0.1 | Не подлежат установлению | |
|  | 4.9.2, 5.1.3, 12.0.2 | 0 | |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый  как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена,  ко всей площади земельного участка, % | | |
|  | 2.7.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.2, 3.3, 3.4.1, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.1, 3.9.2, 3.10.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.1, 4.9, 4.9.1.2, 4.9.1.1, 4.9.1.3, 4.9.1.4, 4.10, 5.1.1, 5.1.2, 7.2.2, 8.3, 12.0, 12.0.1 | Не подлежит установлению | |
|  | 4.9.2, 5.1.3, 12.0.2 | 0 | |
| Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | |
|  | Максимальная этажность зданий, строений, сооружений | | |
|  | 2.7.1, 3.1.2, 3.2.2, 3.3, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.1, 3.9.2, 3.10.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.1, 4.9, 4.9.1.2, 4.9.1.1, 4.9.1.3, 4.9.1.4, 4.10, 5.1.1, 5.1.2, 7.2.2 | 9 | |
|  | 4.9.2, 5.1.3, 12.0.2 | 0 | |
|  | 3.1.1, 3.4.1, 8.3, 12.0, 12.0.1 | Не подлежит установлению | |

1. Применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения устанавливаются в составе Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области и местных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области.
2. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства (далее – требования).

Требования в отношении автозаправочных станций в фирменном стиле не устанавливаются.

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

Цветовые решения зданий, строений, сооружений следует принимать в соответствии с рекомендуемыми колористическими палитрами.

Цветовое решение должно быть обосновано композиционными решениями здания и гармонично сочетаться с окружающей застройкой территории.

* 1. К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Зеленая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Синяя цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



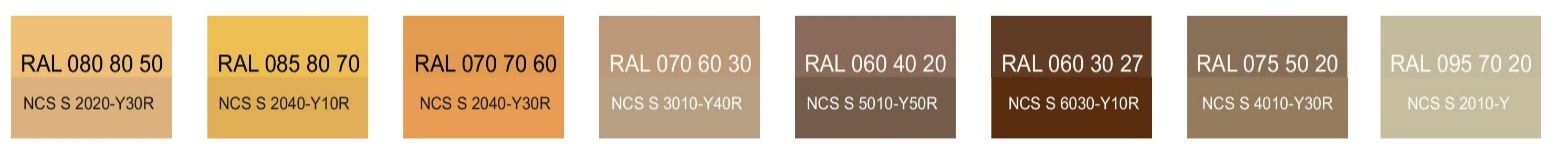
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Желтая цветовая палитра

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Серая цветовая палитра.

Основные пастельные цвета фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада):



Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

1.2) К металлическим элементам фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, металлические стеновые панели):



2) К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства:

* цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), бетон и другие подобные материалы;
* покрытия, полученные на основе лакокрасочных материалов на водной основе (дисперсионные акриловые краски для фасадных работ, дисперсионные силикатные краски, силиконовые краски, золь-силикатные краски, золь-силикатные краски для бетона, известковые краски), при соблюдении требований нормативно-технической документации на проведение окрасочных работ должны обеспечивать срок службы не менее 5 лет в условиях умеренного макроклимата при эксплуатации на открытом воздухе с воздействием любых атмосферных факторов (дождь, ливень, снег, пыль при сильном ветре) при максимальной температуре 40о С, минимальной температуре -45о С и относительной влажности в пределах от 40% до 95%.

В течение данного срока должны быть сохранены защитные свойства покрытия: растрескивание выветривание, отслаивание, сморщивание, образование пузырей - не более 1 балла по ГОСТ 9.407-2015 п. 9.1.2, декоративные свойства (изменение цвета, грязеудержание, меление) - не более 3 баллов по ГОСТ 9.407-2015 п.п. 8.2, 8.3, 8.4.

* скатная кровля выполняется из металла, черепицы (керамической, минеральной, металлической, гибкой или аналога), светопрозрачных конструкций.

Не допускается:

* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;
* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:
* сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места);
* асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;
* пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
* цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;
* использование фасадных систем с открытым типом крепления (визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали).

3) К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства.

Техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха.

Техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер.

Габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта.

Не допускается:

* размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, на настенной росписи, фреске, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства, являющихся частью архитектурного решения фасада;
* наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада;
* размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца (за исключением водосточных труб).

При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

Открытая система водоотведения допускается для объектов этажностью не выше 3 этажей.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление;
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

* предусматривать архитектурную подсветку фасадов для подчеркивания выразительности архитектурного облика в темное время суток с использованием источников белого цвета.
* архитектурная подсветка зданий должна включать:
* освещение входных групп;
* подсветку информационных знаков и конструкций;
* размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

* главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки;
* здание или сооружение не должно создавать визуальный дискомфорт, должно органично вписываться в ландшафт и сохранять масштаб и характер существующей застройки;
* здания необходимо размещать с учетом сложившейся линии застройки улицы (квартала);
* ограждение участка (в случае необходимости его установки) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;
* если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, сквера, водного объекта, индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;
* высота отдельно стоящих гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, при их размещении на расстоянии 25 метров и менее от окон жилых помещений не должна превышать 13 метров;
* открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров.

6) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

* архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;
* входные группы:
* входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли;
* входы в общественные здания должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению;
* цоколь – должен быть визуально выделен на фасаде и подчеркивать внешний вид всего здания (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены);
* первый и цокольный этаж:
* должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки);
* остекление фасада, ориентированного на улицу – не менее 50%;
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания); при использовании нескольких цветовых/фактурных покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены в едином стиле;
* информационные носители:
* на фасаде здания, при необходимости, должны быть предусмотрены места для размещения информационных конструкций в соответствии с правилами, установленными муниципальным правовым актом и общим стилистическим и композиционным решением фасадов здания;
* при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.
* запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

Виды разрешенного использования земельных участков, на которые распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, а также объекты капитального строительства,  
в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется, указаны в статье 13.1 настоящих Правил.».

* + 1. На карте градостроительного зонирования изменить границы следующих территориальных зон и подзон:

7.1. Территориальная зона ТЖ-3 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами);

7.2. Подзона 2 зоны ТЖ-4;

7.3. Подзона 1 зоны ТЖ-5;

7.4. Территориальная зона ТД-1 (зона многофункциональной общественно-деловой застройки).

* + 1. На карте градостроительного зонирования установить границы следующих территориальных зон:

8.1. Территориальная зона ТЖ-3-1 (зона среднеэтажной жилой застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории);

8.2. Территориальная зона ТЖ-4-2 (зона многоэтажной жилой застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории);

8.3. Территориальная зона ТЖ-5-1 (зона высокоплотной многоэтажной застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории);

8.4. Территориальная зона ТД-1-3 (зона многофункциональной общественно-деловой застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории).

* + 1. Приложение к Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области «Сведения о границах территориальных зон»:

9.1. Изменить в части описания территориальных зон ТЖ-3 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами), ТЖ-4 (зона смешанной застройки многоэтажными жилыми домами), ТД-1 (зона многофункциональной общественно-деловой застройки).

9.2 Дополнить описанием границ территориальных зон ТЖ-3-1 (зона среднеэтажной жилой застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории), ТЖ-4-2 (зона многоэтажной жилой застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории), ТЖ-5-1 (зона высокоплотной многоэтажной застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории), ТД-1-3 (зона многофункциональной общественно-деловой застройки, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории).